

상가점포 권리금 보호규정의 예외 사유 - 1년 6개월 공실유지 요건: 대법원 2021. 11. 25.

선고 2019다285257 판결



#### 1. 상가건물 임대차보호법 관련 조항

상가건물 임대차보호법 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자

와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항제4호의 정당한 사유가 있는 것으로 본다.

3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한

경우

## 2. 대법원 판결 요지

권리금 회수기회 보호의무의 예외 조항인 '상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우'의 의미

상가임대차법 제10조의4의 문언과 체계, 입법 목적과 연혁 등을 종합하면, 구 상가임대차법 제10조의4 제2항 제3호(이하 '이 사건 조항'이라 한다)에서 정하는 "임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우"는 임대인이 임대차 종료 후 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니하는

경우를 의미하고, 위 조항에 따른 정당한 사유가 있다고 보기 위해서는 (1) 임대인이 임대차 종료 시 그러한 사유를 들어 임차인이 주선한 자와 신규 임대차계약 체결을 거절하고, (2) 실제로도 1년 6개월 동안 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않아야 한다. 그렇지 않고 임대인이 다른 사유로 신규 임대차계약 체결을 거절한 후 사후적으로 1년 6개월 동안 상가건물을 영리목적으로 사용하지 않았다는 사정만으로는 위 조항에 따른 정당한 사유로 인정할 수 없다.

### 3. 실무적 함의

상가 임차인이 상가 권리금을 잃게 되는 사유로서, 임대인이 상가를 1년 6개월 비워 두고 임대료를 포기한다면 그 요건을 충족하기 때문에 현실적으로 얼마든지 발생할 수 있습니다. 따라서 임차인 입장에서 권리금을 거래할 때 반드시 고려해야 할 것입니다.

즉, 임대인은 권리금의 직접 당사자는 아니지만 부담을 느낄 정도로 무리한 권리금을 요구하는 경우라면 임대인이 위 공실유지 사유를 들어 신규 임차인과 사이에 임대차 계약 자체를 거절하는 경우 기존 임차인은 권리금 자체를 인정받지 못할 수도 있습니다.

또한, 임대인이 상가의 업종을 바꾸려고 하는 경우(예를 들어 미풍양속을 저해하는 업종을 회피하려는 목적 등) 해당 점포를 1년 6개월 동안 공실로 유지하는 방법으로 대응하면 기존 임차인은 권리금을 상실하게 될 것입니다.

첨부: 대법원 2021. 11. 25. 선고 2019다285257 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)