

상가건물 임차인의 계약갱신요구 기간의 경과 이후에도 임대인의 권리금 회수기회 보호의무가 존속하는지 여부*

- 대법원 2019.5.16. 선고 2017다225312, 225329 판결 -

배 성 호**

< 목 차 >

- I. 서설
- II. 상가건물 임차인의 계약갱신요구권
- III. 상가건물 임차인의 권리금 회수기회 보호
- IV. 임대인의 권리금 회수기회 보호의무와 임차인의 계약갱신요구권의
행사기간과의 관계
- V. 결론

[사실관계 및 소송의 경과]

가. 임대차계약의 체결

원고는 2010.10.1. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 피고 소유의 상가를 월차임 2,350,000원 임대차기간 2010.10.8.부터 2012.10.7.까지로 정하여 임대차계약을 체결하고, 음식점을 운영하여 왔다.

* 존경하는 배병일 교수님, 성낙현 교수님, 권종걸 교수님의 정년퇴임을 진심으로 축하드립니다. 항상 건강하시고 행복하시길 기원합니다.

** 영남대학교 법학전문대학원 교수, 법학박사.

나. 임대차계약의 갱신

원고와 피고는 2012.10.7. 월 차임 2,550,000원, 계약기간을 2014.10.7.까지로 하여 임대차계약을 갱신하였고, 2014.10.경 동일한 조건으로 1년간 임대차계약을 갱신하였다.

다. 원고의 권리금계약 체결 및 피고의 임대차계약 체결 거절

원고는 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되기 전인 2015.7.16.경 소외인과 사이에, 이 사건 상가에서의 영업시설, 비품 일체를 금 145,000,000원에 양도하기로 하는 권리금계약을 체결하고, 피고에게 소외인과 새로운 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청하였다. 그러나 피고는 노후화된 건물을 재건축 또는 대수선을 할 계획을 가지고 있다는 등의 이유로 소외인과 새로운 임대차계약을 체결하지 않았다. 또한 원고가 임대인에게 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 및 그 밖의 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관한 정보를 제시하지 않았고 신규임차인 역시 이 사건 상가에서 영업을 하기 위한 구체적인 계획을 세우거나 피고와 임대차계약의 조건을 모색하기 위한 노력을 전혀 하지 않은 상황이었다.

라. 원고의 주장

피고가 원고가 주선한 신규임차인이 되려는 소외인과 임대차계약을 체결하는 것을 거절함으로써, 원고가 소외인과의 권리금계약에 따라 권리금을 받는 것을 방해하였으므로, 피고는 원고에게 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제1, 3항에 따라 원고가 입은 손해인 이 사건 상가의 권리금 상당액인 135,265,000원을 배상할 의무가 있다.

마. 피고의 항변

① 원고는 2010.10.1. 이 사건 임대차계약을 체결한 후 5년간 사용, 수익하여 권리금의 가치가 소멸하였다.

② 원고는 2014.7.31. 소외인에게 피고의 동의 없이 이 사건 상가를 전대하였고, 원고가 2010.10.1.부터 2015.8.경까지 9개월분을 제외한 49개월분의 차임을 그 지급시기보다 연체된 일자에 지급하여 왔으며, 이 사건 건물은 건축된 지 25년이 경과하여 노후되어 재건축을 위하여 피고가 점유를 회복할 필요가 있는

경우에 해당하고, 원고가 피고에게 신규임차인이 보증금 및 차임을 지급할 자력이 있는지 등에 대하여 아무런 정보를 제공하지 않았으므로, 피고가 원고가 주선한 신규임차인과 계약의 체결을 거절할 수 있는 사유들이 존재하여, 피고에게 손해배상책임이 발생하지 않는다.

바. 1심판결¹⁾

1심은 원고가 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 및 그 밖의 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관한 정보를 제시하지 않았고 소외인이 이 사건 상가에서 영업을 하기 위한 구체적인 계획을 세우거나 피고와 임대차계약의 조건을 모색하기 위한 노력을 전혀 하지 않은 점 등을 근거로 피고의 신규임대차계약 체결 거절에 정당한 사유가 있다는 이유로 본소 청구 중 권리금 회수 방해로 인한 손해배상에 관한 X의 청구를 기각하였다.

마. 원심판결²⁾

원심은 상가임대차법 제10조 제2항에 의하여 더 이상 피고에 대하여 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없었던 상황에서는 피고가 상가임대차법 제10조의4 제1항에 의하여 원고의 권리금 회수기회 보호의무를 부담하는 경우에 해당하지 않는다고 하여 원고의 청구를 기각하였고, 원고가 이에 상고하였다.

사. 대법원의 판단(이하 ‘대상사건’ 또는 ‘대상판결’이라 한다.)

【판시사항】

[1] 구 상가건물 임대차보호법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인이 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담하는지 여부(적극)

[2] 갑이 을과 상가 임대차계약을 체결한 다음 상가를 인도받아 음식점을 운영하면서 2회에 걸쳐 계약을 갱신하였고, 최종 임대차기간이 만료되기 전 병과 권리금 계약을 체결한 후 을에게 병과 새로운 임대차계약을 체결하여 줄 것을

1) 서울남부지판 2016.10.13., 2016가합104853(본소), 2016가합104860(반소).

2) 서울고판 2017.4.12., 2016나2074621(본소), 2016나2074638(반소).

요청하였으나, 을이 노후화된 건물을 재건축하거나 대수선할 계획을 가지고 있다는 등의 이유로 병과의 임대차계약 체결에 응하지 아니한 사안에서, 갑이 병과 권리금 계약을 체결할 당시 더 이상 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없었던 상황이었으므로 을이 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다고 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

【판결요지】

[1] 구 상가건물 임대차보호법(2018.10.16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 상가임대차법’이라 한다) 제10조의4의 문언과 내용, 입법 취지에 비추어 보면, 구 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다고 보아야 한다.

[2] 갑이 을과 상가 임대차계약을 체결한 다음 상가를 인도받아 음식점을 운영하면서 2회에 걸쳐 계약을 갱신하였고, 최종 임대차기간이 만료되기 전 병과 권리금 계약을 체결한 후 을에게 병과 새로운 임대차계약을 체결하여 줄 것을 요청하였으나, 을이 노후화된 건물을 재건축하거나 대수선할 계획을 가지고 있다는 등의 이유로 병과의 임대차계약 체결에 응하지 아니한 사안에서, 갑이 구 상가건물 임대차보호법(2018.10.16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조의4 제1항에 따라 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 신규 임차인을 주선하였으므로, 을은 정당한 사유 없이 신규임차인과 임대차계약 체결을 거절해서는 안 되고, 이는 갑과 을 사이의 전체 임대차기간이 5년을 지난 경우에도 마찬가지인데도, 갑이 병과 권리금 계약을 체결할 당시 더 이상 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없었던 상황이었으므로 을이 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다고 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다.

[연구]

I. 서설

권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말하고(상가건물임대차보호법³⁾ 제10조의3 제1항), 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다(동조 제2항).

임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 되지만, 계약갱신거절 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다(제10조의4). 이 권리금 회수기회 보장 의무에 위반하여 임차인에게 손해가 발생한 경우에 임대인이 그 손해를 배상하여야 한다(동조 제3항). 이에 따라 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다(동조 제4항). 또한 임차인은 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다(동조 제5항).

대상사건의 쟁점은 구 상가건물임대차보호법⁴⁾ 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인이 같은 법 제10조의4에서 정한 권리금 회수기회 보호의무를 부담하는지 여부이다. 대상판결은 “구 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다.”고 하였다.

3) 아래에서 특별히 법령의 이름을 지칭하지 않는 경우 상가임대차보호법을 칭한다. 또한 경우에 따라 ‘상가임대차법’이라 칭한다.

4) 2018.10.16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것. 이하 ‘구 상가임대차법’이라 한다.

이에 본 연구에서는 상가건물 임차인의 계약갱신요구권과 상가건물 임차인의 권리금 회수기회 보호에 관한 기본적 내용을 검토하고, 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인이 권리금 회수기회 보호의무를 부담하는지 여부에 대한 대상판결의 당부에 관하여 살펴보고자 한다.

II. 상가건물 임차인의 계약갱신요구권

1. 임차인의 계약갱신요구권에 따른 임대차기간의 보장

상가건물을 임차하는 임차인은 보증금 이외에 시설투자비용, 권리금 등을 지출하는 경우가 많아 이러한 비용을 회수할 수 있도록 하기 위하여 상가임대차법은 제정 당시부터 일정한 계약기간을 보장함으로써 간접적으로 이러한 투자비용을 회수할 수 있도록 하기 위하여 임차인에게 일정한 기간 동안의 계약갱신을 요구할 수 있도록 하였다.

이에 따라 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인은 아래 상가임대차법 제10조 제1항의 정당한 사유없이 이를 거절할 수 없으며, 임차인의 갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 넘지 않는 범위에서만 행사될 수 있다(동법 제10조 제1항, 제2항)고 규정하고 있다.

상가건물임대차법 제정 당시에는 5년의 계약갱신요구권(동법 제10조)을 인정하여 임차인의 계약갱신요구권을 보장하였으나, 임차인의 안정적 영업의 영위를 위하여는 5년 이상 장기간의 보호가 필요하다는 요청에 따라 2018년 개정에서 계약갱신요구권의 행사기간을 10년으로 연장하여 임차인의 보호가 강화되었다. 대상판결에서 문제되는 시기의 갱신요구권 행사기간은 구법이 적용되어 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 넘지 않는 범위에서만 행사할 수 있었다.⁵⁾

5) 상가임대차법 부칙 <제15791호, 2018.10.16.> 제2조(계약갱신요구 기간의 적용례) 제10조 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.

2. 임대인의 계약갱신거절 정당화 사유

상가임대차법 제10조 제1항 단서에서 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 정당화사유를 규정하고 있다.

이 때 정당화사유는 차임이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우(제1호), 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우(제2호), 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우(제3호), 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우(제4호), 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우(제5호), 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우(제6호), 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우(제7호), 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우(제8호)이다.

Ⅲ. 상가건물 임차인의 권리금 회수기회 보호

1. 권리금의 개념과 종류

가. 권리금의 개념

권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로써 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다(제10조의3 제1항). 2015년 상가임대차법의 개정을 통하여 권리금에 관한 규정들이 신설되었다.

참고로 권리금에 관한 규정이 신설되기 전 종래 판례의 입장을 살펴 보면 다

음과 같다. 판례는 “통상 권리금은 새로운 임차인으로부터만 지급받을 수 있을 뿐이고 임대인에 대하여는 지급을 구할 수 없는 것이므로 임대인이 임대차계약서의 단서 조항에 권리금액의 기재 없이 단지 ‘모든 권리금을 인정함’이라는 기재를 하였다고 하여 임대차 종료시 임차인에게 권리금을 반환하겠다고 약정하였다고 볼 수는 없고, 단지 임차인이 나중에 임차권을 승계한 자로부터 권리금을 수수하는 것을 임대인이 용인하고, 나아가 임대인이 정당한 사유 없이 명도를 요구하거나 점포에 대한 임대차계약의 갱신을 거절하고 타에 처분하면서 권리금을 지급받지 못하도록 하는 등으로 임차인의 권리금 회수기회를 박탈하거나 권리금 회수를 방해하는 경우에 임대인이 임차인에게 직접 권리금 지급을 책임지겠다는 취지로 해석해야 할 것이라고”⁶⁾ 하였다. 또한 판례는 “영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 혹은 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가”⁷⁾라고 하여 권리금에 관한 규정의 내용과 다르지 않다.

나. 권리금의 종류

권리금의 종류와 관련하여 시설권리금, 영업권리금, 지역권리금 등 다양한 명칭으로 분류한다.

시설권리금의 경우에는 시설비를 투자한 임차인이 그 이익을 향유하는 것이 당연하며, 따라서 제10조의4 제3항에서 말하는 ‘임대차종료 당시의 권리금’에 시설권리금 상당이 포함된다고 하겠다. 영업권리금은 장기간의 영업활동으로 인해 확보한 단골손님, 상가의 명성 또는 영업상의 노하우 등에 대한 대가로서 임차인이 행한 영업활동과 직접적 관련이 있으므로, 권리금 회수기회보호규정의 보호 대상에 당연히 포함될 것이다. 또한 지역권리금은 일반적으로 상가건물의 위치와 관련된 영업상의 이점 등을 말하는데, 권리금 회수보호규정의 보호 대상에 포함된다.⁸⁾

6) 대관 2000.4.11., 2000다4517,4524.

7) 대관 2002.7.26., 2002다25013.

8) 상가임대차법 개정과정에서 지역권리금을 권리금회수보호규정의 대상에서 제외하자는 건

감정평가 실무기준 [670-4.1] 제3항은 지역권리금과 영업권리금이 표상하는 이익을 통틀어 무형재산이라고 하고, 권리금에 관한 감정평가에서 권리금을 시설권리금, 영업권리금, 지역권리금 등을 합계액으로 평가하는 것이 통상적이기도 하다.⁹⁾ 실제 사회에서도 혼합하여 사용되고 있는 것이 일반적이기 때문에 본 연구에서도 특별한 언급이 필요한 경우를 제외하고는 특별한 구분없이 이들을 권리금으로 통칭하기로 한다. 다만 임대인에게 임차인이 보증금 이외에 지급하는 권리금에 대하여는 논외로 한다. 임대인에게 지급하는 권리금은 상가임대차법 제10조의3 제1항에 포섭될 수 있는데, 아래 항에서 보는 제10조의3 제2항에서의 권리금계약에서 말하는 권리금에는 해당하지 않는다.¹⁰⁾ 이 경우에는 기존에 확립된 관례에 의하여 예외적으로 임대인으로부터 권리금을 반환받을 수 있다.¹¹⁾

2. 권리금계약

권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다(제10조의3 제2항). 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 체결되는 권리금 계약은 임대인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 체결되는 임대차계약과는 별개의 계약이고, 그 성립 및 소멸 또한 별개이다.¹²⁾ 상가임대차법 제10조의4는 임차인이 권리금계약을 통하여 신규임차인으로부터 권리금을 회수할 기회를 보장하는 것인데, 권리금계약은 통상 임차인과 신규임차인 사이

해가 있었다. 신동환, “상가건물임대차보호법상 권리금에 관한 문제점과 개선방안”, 『법학연구』 제45호, 전북대학교 법학연구소, 2015, 120면; 이상용, “개정 상가건물임대차보호법과 바람직한 임차인 보호방안—존속보장과 영업보상—”, 『민사법학』 제73호, 한국민사법학회, 2015, 103면 참조. 또한 지역권리금 중 임차인의 영업활동과 무관한 부분은 상가임대차법 제10조의4 제2항 소정의 손해를 산정함에 있어 제외되어야 하는지 논의할 필요가 있다는 견해가 있다(황용남, “상가건물의 임대차에 있어 계약갱신요구권과 권리금 회수기회 보호규정 사이의 관계”, 『민사판례연구』 XLIII, 민사판례연구회, 2021, 465면). 지역권리금은 임대인인 상가건물 소유자의 소유권에 기한 이익으로 보아야 하므로, 지역권리금의 권리금 회수보호규정의 보호대상 편입은 바람직하지 않다.

9) 양기철, “권리금 감정평가의 문제점 및 개선방안”, 『감정평가학논집』 제18권 제2호, 한국 감정평가학회, 2019, 62면.

10) 박동규, “상가건물 임대차보호법상 권리금 회수방해에 의한 손해배상에 관한 소고”, 『법조』 통권 제725권, 2017, 97-98면.

11) 대판 2002.7.26., 2002나25013.

12) 박동규, 앞의 논문, 97면.

에 상법 제41조에서 말하는 영업양도계약 또는 그에 이르지 않더라도 영업의 일부 요소를 양도·양수하는 계약과 함께 체결될 수밖에 없다.¹³⁾

3. 임대인의 권리금 회수기회 보호의무

가. 임대인이 부담하는 임차인의 권리금 회수기회 보호의무

임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금 계약에 따라 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다(제10조의4 제1항 본문).

이때 방해행위에 속하는 경우는 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위(제1호), 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위(제2호), 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위(제3호), 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위(제4호)이다.

나. 임대인의 권리금 회수기회 보호의무가 발생하지 않는 경우

그러나 다음과 같은 계약갱신거절사유가 있는 경우에는 임대인은 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다(제10조의4 제1항 단서). 그리고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 제4호의 정당한 사유가 있는 것으로 본다(제10조의4 제2항). 즉 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우(제1호), 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우(제2호), 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우(제3호), 임대인이 선택한

13) 박동규, 앞의 논문, 99면.

신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우(제4호)가 그러하다. 다만 위 4가지는 예시에 불과하고, 임대인은 그 외에도 다른 정당한 사유가 있음을 들어 계약체결을 거절할 수 있다.¹⁴⁾

이와 같이 제10조의4 제1항 본문에서 임차인에게 권리금계약을 통한 권리금 회수기회를 보장하면서 제10조의4 제1항 단서 및 제2항에서 임대인이 자기의 이익을 지킬 수 있는 경우를 규정하여 법익의 균형을 도모하고 있다.¹⁵⁾

4. 임대인의 권리금 회수기회 보호의무와 손해배상

가. 임대인의 권리금 회수기회 보호의무 위반과 손해배상

이상의 권리금 회수기회 보호의무를 위반하여 임차인에게 손해가 발생한 경우에 임대인이 그 손해를 배상하여야 한다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다(제10조의4 제3항). 제3항에 따라 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다(제10조의4 제4항).

그리고 임차인은 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다(제10조의4 제5항).

나. 권리금 회수기회 보호의무 위반을 이유로 하는 손해배상 관련 판례

권리금 회수기회 보호의무 위반을 이유로 하는 손해배상과 관련된 기존 판례를 보면 다음과 같다.

“임차인이 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 구하기 위해서는 원칙적으로 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하였어야 한다. 그러나 임대인이 정당한 사유 없이 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하더라도 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다면 이러한

14) 법무부, 「개정된 상가건물임대차보호법 Q&A 40선」, 법무부 법무심의관실, 2015, 24면.

15) 지원림, “우리 시대 민법학자의 책무”, 「민사법학」 제94호, 한국민사법학회, 2021, 33면.

경우에까지 임차인에게 신규임차인을 주선하도록 요구하는 것은 불필요한 행위를 강요하는 결과가 되어 부당하다. 이와 같은 특별한 사정이 있다면 임차인이 실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 임대인의 위와 같은 거절행위는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 거절행위에 해당한다고 보아야 한다. 따라서 임차인은 같은 조 제3항에 따라 임대인에게 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.”¹⁶⁾고 하였다.

또한 판례는 “임차인이 구체적인 인적사항을 제시하면서 신규임차인이 되려는 자를 임대인에게 주선하였는데, 임대인이 제10조의4 제1항에서 정한 기간에 이러한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하는 등 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 임차인이 신규임차인으로부터 권리금을 회수하는 것을 방해한 때에는 임대인은 임차인이 입은 손해를 배상할 책임이 있고, 이때 권리금 회수 방해를 인정하기 위하여 반드시 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 권리금 계약이 미리 체결되어 있어야 하는 것은 아니다.”라고 한다.¹⁷⁾

그리고 대상판결과 관련하여서는 항을 바꾸어 검토한다.

IV. 임대인의 권리금 회수기회 보호의무와 임차인의 계약갱신요구권의 행사기간과의 관계

1. 문제제기

대상판결에서는 “구 상가임대차법 제10조의4의 문언과 내용, 입법 취지에 비추어 보면, 구 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다고 보아야 한다.”라고 하였다. 즉 임대인은 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 전체 임대기간이 5년을 초과하여 갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 제10조의4 제1항의 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다는 것이다. 결

16) 대판 2019.7.4., 2018다284226.

17) 대판 2019.7.10., 2018다273417.

국 전체 임대기간이 5년을 넘었더라도 임대인은 정당한 사유 없이 신규임차인과 임대차계약 체결을 거절할 수 없다는 것이다.

아래에서는 임대인의 권리금 회수기회 보호의무가 임차인의 계약갱신요구권 행사기간이 경과한 이후에도 보호되어야 하는지 여부에 대하여 살펴보기로 한다.

2. 새로운 임차인과의 계약체결의 강제

현행민법 제정 당시에도 임차인의 지위 강화를 위한 임차인의 등기청구권(민법 제621조) 등을 인정하였지만 실제로는 이를 행사할 수 있는 방법이 제한적이어서 실효적이지는 않았다. 이와 같이 민법의 임대차 관련 규정만으로는 임차인의 보호에 미흡한 점이 드러나자 1981년 주택임대차보호법과 2001년 상가임대차법 등의 제정을 통하여 경제적 약자인 임차인의 보호를 강화하였다. 민법과 이들 특별법들은 대항력의 부여, 임차권의 존속기간의 보장, 차임의 증감에 대한 간섭 등을 통하여 부동산임차인의 지위를 강화하려고 노력하였다.

임대차계약은 목적물의 사용·수익을 약정하는 계속적 채권관계이다. 상가임차인의 보호는 안정적인 목적물의 사용·수익을 위한 임차기간을 보장함으로써 실현할 수 있다. 앞서 살펴본 바와 같이 상가임대차법 제10조 제1항과 제2항에서는 임차인이 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 임대인은 이를 거절할 수 없고, 임차인의 갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 개정전 5년, 현행 10년을 넘지 않는 범위에서 행사될 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 이 계약갱신요구권을 행사할 수 있는 기간이 경과하면 임대인과 임차인 간에는 더 이상의 임대차관계는 존재하지 않는다. 임차인은 더 이상 계약갱신요구를 할 수 없다. 그러나 임대차관계가 존재하지 않는 경우에도 대상판결과 같이 “구 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다고 보아야 한다.”고 하여 간접적으로 계약체결을 강제하는 것은 타당하지 않다. 이는 부당한 사적 자치의 침해이며, 2018년 상임법 개정을 통하여 10년의 존속기간이 보장되는 지금은 더욱 그러하다.¹⁸⁾

18) 이진기, “2019년도 대법원 「민법」 [채권편] 판결례의 소개와 약간의 첨언”, 「안암법학」 제60권, 안암법학회, 2020, 233면.

대상판결의 원심도 “임차인이 임대차계약의 갱신을 통하여 5년의 기간을 보장받은 경우 임대인은 임차인에 대하여 더 이상 계약갱신을 하여 줄 의무가 없음에도 불구하고, 위 경우에도 상가임대차법 제10조의4 제1항 본문이 적용된다고 보아, 임차인이 주선한 신규임차인과의 계약 체결을 정당한 사유 없이는 거절할 수 없다고 한다면, 임대인으로서 사실상 상가임대차보호법 제10조 제2항이 정한 계약갱신의무를 면할 수 있는 자유를 행사할 수 없는 결과가 되어, 임대인의 사용, 수익권한의 과도한 제한을 막기 위하여 상가임대차법 제10조 제2항을 둔 취지가 몰각”된다고 하였다.

계약갱신요구와 관련하여서 제10조 제2항은 전체 임대차기간을 한정하며 제10조의4에서도 당연히 전제되어 있다고 해야 할 것이다.¹⁹⁾ 그렇지 않다면 예외사유가 존재하지 않는 한 임대인의 소유권은 물권인 소유권 본래의 권능을 갖지 않는 극도로 제한된 권리가 되고 말기 때문이다. 더 이상 계약갱신을 요구할 수 없어 임대차관계가 완전히 종료할 것을 예상한 임대인으로서 권리금 회수기회 보호의무 조항을 통하여 신규임차인과 임대차계약 체결이 강제되는 것은 타당하지 않다.²⁰⁾

3. 권리금 회수기회 보호의무의 한계

갱신요구기간이 경과한 경우에도 권리금 회수기회가 보호된다는 견해가 있다.²¹⁾ 대상판결의 결론도 마찬가지이다. 이 견해는 그 주장의 근거로 입법 목적을 언급하면서 만약 갱신요구기간 내에서만 권리금 회수기회가 보호된다는 취지로 상임법이 개정된 것이라면 이러한 법개정은 불필요했을 것이고,²²⁾ 권리금 회수기회 보호의무는 간접적으로 임차권의 존속을 보장하기 때문에 갱신요구기간이 경과된 경우에 비로소 적용될 수 있고, 임대차기간이 종료되지 않은 상태

19) 지원림, 「제18판 민법강의」, 홍문사, 2021, 1575면.

20) 이진기, 앞의 논문, 234면; 지원림, 앞의 논문, 33면.

21) 김영두, “권리금 회수기회 보호와 영업보상 및 임대차기간보장의 관계”, 「법조」 통권 제725권, 법조협회, 2017, 65면; 김현선, “상가건물임대차보호법상 권리금 법제화에 관한 소고—임대인의 방해행위에 따른 손해배상과 관련하여—”, 「안암법학」 제48권, 안암법학회, 2015, 226면; 박동규, 앞의 논문, 123면; 장병주, 상가건물 임차인의 계약갱신요구권과 권리금 회수 기회 보호—계약갱신요구권 행사기간 연장에 따른 법적 이해관계—, 「민사법학」 제88호, 한국민사법학회, 2019, 233면; 황용남, 앞의 논문, 497면.

22) 김영두, 앞의 논문, 60-62면.

에서는 굳이 권리금 회수기회 보호의무를 규정하여 간접적으로 임차권의 존속을 보장할 필요가 없으며,²³⁾ 제10조의4에서 말하는 권리금 회수는 임차인이 현재 형성한 영업의 시장가치의 회수를 의미하는데, 임대차기간의 보장을 통해 임차인이 영업을 계속 영위하였다고 하여 임차인이 형성한 영업가치를 모두 회수할 수 있다고 보기 어렵다는 점²⁴⁾ 등을 들고 있다.

그러나 상가임대차법 제10조 제1항 본문은 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 위 조항의 각 호가 정한 정당한 사유 없이 거절하지 못한다고 규정한 반면, 상가임대차법 제10조 제2항은 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있도록 규정하고 있는데, 이는 임차인이 영업을 위하여 임차목적물에 투하한 자본 회수 및 임차인이 형성한 영업의 시장가치 등을 회수하는데 필요한 최소한의 임대차 존속기간을 보장함으로써 임차인의 지위를 보호함과 동시에 임대차기간이 5년을 초과하는 경우 임대인으로 하여금 갱신의무를 부담하지 않게 함으로써 임대인 또는 소유자의 목적물에 대한 사용·수익 권한이 과도하게 제한되는 것을 막기 위한 취지로 규정된 것이다.²⁵⁾

권리금은 임차인의 경제활동에 좌우되고 그의 선택에 따라 계산되어 수수되는 임차인 개인적 영역의 문제이다. 임차인의 입장에서 권리금은 넓은 의미에서 그가 상가건물을 임차하는 비용으로 지급하는 금전으로 기능하며, 임대차기간의 경과 등으로 인하여 증감변동하는 불확정·불확실 가치 개념이다.²⁶⁾ 이러한 임차인의 투자금 내지 비용 이외에도 임차인이 영업을 하는 동안 형성한 영업의 시장가치 등도 권리금에 포함된다. 임차하려는 사람은 임대차계약 체결의 자유를 누리고 권리금 지급 여부와 그 정도를 선택하고 결정할 권리를 가진다. 그 결과 권리금의 회수에 관한 영업위험은 원칙적으로 임차인의 부담으로 귀속되어야 한다.²⁷⁾ 또한 임대차계약 종료시 영업의 시장가치가 잔존한다 하더라도 이것이 곧바로 임대인의 이익으로 편입되거나 부당이득으로 연결되어지는 것은 아니며, 그렇다고 단정할 수도 없다.

23) 김영두, 앞의 논문, 62-63면.

24) 박동규, 앞의 논문, 123면.

25) 대상판결의 원심의 입장.

26) 이진기, 앞의 논문, 234면.

27) 이진기, 앞의 논문, 234-235면.

임대인이라 하여도 기본적으로 임차인의 영업행위 등의 경제활동에 간섭하거나 선택을 방해하여서는 아니되며, 간섭할 수도 없다. 이 반대도 마찬가지이다. 임차인도 임대인의 재산권 행사에 특별한 이유가 없는 한 간섭할 수 없다. 권리금은 기본적으로 종전임차인과 신규임차인과의 관계에서 발생하는 채권관계이다.²⁸⁾ 권리금에 관한 규정이 상가임대차법에 도입된 것은 정치·경제의 문제가 법의 문제로 떠넘겨진 측면이 있다하더라도 임대인의 헌법상 보장된 재산권 행사의 요청과 민법의 기본원리인 사적 자치의 원칙을 근본적인 차원에서 제한하면서까지 이를 보호할 수는 없다. 특히 상가임대차법은 합리적인 상인을 적용대상으로 하고 당사자의 대등성을 전제하고 있음도 고려하여야 한다.²⁹⁾ 주택임대차보호법에서와 같이 주거의 안정을 위하여 임차인을 보호하는 것과 같은 수준 내지 그 이상의 보호를 할 수는 없으며, 또한 그렇게 하려면 합당한 근거와 이유가 있어야 한다. 즉 임차인의 보호가 필요하다 하더라도 이로 인하여 임대인에게 불이익을 지우기 위해서는 납득할 만한 근거 또는 보상이 있어야 하고, 목적과 수단이 비례의 원칙에 위배되지 않아야 한다.³⁰⁾

종전임차인이 주선한 신규임차인과 계약을 체결하지 않는다 하더라도 임차인의 영업적 이익 등이 임대인의 이익으로 귀속되거나 확정되는 것도 아니다. 상가임대차법 제10조의3 제1항이 권리금의 개념에 포함하고 있는 ‘상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점’은 영업권리금으로 포섭하는 것으로 충분하다³¹⁾ 할 것이고,³²⁾ 이와 중첩된다고 할 수 있는 장소적 이익에 대한 권리금은 상가임대차법 제10조의4 제3항 소정의 ‘임대차종료 당시의 권리금’에 포함되지 않아야 한다.³³⁾ 이는 임차인에 의하여 형성된 이익이 아니기 때문이다.

따라서 단지 상가임대인이기 때문에 임차인이 지출한 비용, 영업가치 등을

28) 경우에 따라서는 신규임차인이 임대인에게 권리금을 지급하는 경우도 있으나, 이미 밝힌 바와 같이 이 경우에는 본 연구의 논의 범주에서 제외한다.

29) 지원림, 앞의 논문, 34면.

30) 지원림, 앞의 논문, 34면.

31) 이와 관련한 논의는 황용남, 앞의 논문, 477-478면 참조.

32) 2014년 상가임대차법 개정 초기 과정에서 프랑스의 영업보상제도의 도입이 검토되었다고 한다. 그러나 영업보상제도를 도입하는 경우에 임차인에게 귀속되어야 하는 영업가치와 임대인에게 귀속되어야 하는 영업가치를 구분해야 하는데 그러한 구분이 쉽지 않다는 점이 고려되어 영업보상제도는 도입되지 않았다고 한다(김영두, 앞의 논문, 63면 참조). 이 부분의 논의에도 참고가 될 만하다.

33) 황용남, 앞의 논문, 478-479면 참조. 지원림, 자료집, 28면 주) 110에서는 상가임대차법 제10조의3 제1항의 권리금개념의 포섭범위가 적절한지에 대한 검토가 있어야 한다고 한다.

포함한 권리금을 계약기간이 종료된 이후에도 회수 완료될 때까지 보호할 의무를 지우는 것은 부당하다.

4. 임차인 보호의 필요성과 임대인의 재산권 보장의 조화

상가임대차법 제10조의4는 임차인의 시설투자금 및 영업가치 등의 권리금 회수기회를 보장하기 위하여 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인과 임대차계약을 체결하도록 간접적으로 강제하고 있다.

그러나 그것은 상가임대차법 제10조 제2항에서 보장하는 계약갱신요구권의 행사기간 범위 내에서만 행사할 수 있다고 해야 할 것이다.³⁴⁾ 그렇지 않고 대상판결과 같이 계약갱신요구권의 행사기간이 경과하였음에도 권리금 회수기회 보호의무의 존속을 인정한다는 것은 소유권자인 임대인의 권리를 과도하게 제한하는 것이다. 임대인 역시 임대수익, 장래 부동산 가치의 상승 등을 고려하여 건물을 소유하며 임대를 하고 있는데, 임차인이 종전임차인에게 지불하였거나 투자한 비용, 영업적 가치 등을 포함한 권리금에 대하여까지 이를 회수할 기회를 임대차기간이 종료한 이후에도 보장하라고 하는 것은 임대인에게 과도한 불이익을 감수케 하는 것이다.³⁵⁾ 이러한 불이익이 결과적으로는 다음 임차인에게 높은 임대료의 요구와 권리금에 대한 분쟁해결 비용의 증대를 가져올 것이고, 나아가 상가건물 임대차 시장에도 악영향을 미치는 등 불합리의 연속이 되고 말 것이다.

임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 권리금의 수수를 법적으로 보장하는 것은 임차인을 직·간접적으로 보호하여 상가건물의 임대차에 내재된 불안요소를 제거할 수 있는 장점이 분명히 있다. 그러나 대상판결과 같은 해석은 임대인에게는 임대차계약을 종료한 이후에 손해배상책임을 부담하는 상황을 대비하여 차임을 인상할 유인을 제공할 수 있다.³⁶⁾ 나아가 법에서 정한 계약기간 이상의 임대차 기간의 존속을 임대인에게 주저하게 할 것이다. 상가임대차법에서 정한 계약기간이 최소한의 보장이 아니라 최대한의 보장에 그칠 수 있어 상가임대차법에 의한 임차인의 강한 보호 취지에도 부합하지 않는다.

34) 지원립, 앞의 논문, 33면.

35) 동지 김용담 편, 『주석민법[채권각칙(3)]』 제4판, 한국사법행정학회, 2016, 975면(최준규 집필 부분).

36) 황용남, 앞의 논문, 496면.

대상판결의 원심의 경우에도 “상가임대차법 제1조가 밝히고 있는 것과 같이 상가임대차법은 상가건물 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정하여 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 하는 것인데, 위 조항의 신설로 인하여 임대인의 권리에 일정한 제한이 가하여지게 됨으로써 임대인이 상가건물의 임대차계약을 체결할 때 위와 같은 제한을 보상받을 수 있는 조건을 제시하게 되고 이로 인하여 결국 임차인의 지위가 불안정해질 수 있는 위험성을 배제할 수 없어, 위 조항의 신설로 오히려 상가임대차법의 본래의 입법취지에 반하게 될 우려가 있다.”고 한다.

결과적으로 이러한 과정을 거치면서 차임과 권리금의 인상을 초래하게 되고, 나아가 계약갱신요구권과 권리금 회수기회 보호 규정의 입법취지를 몰각시키는 등 다양한 부작용을 초래할 수 있다.

5. 문리적 해석의 한계

대상판결과 같이 갱신요구기간이 경과한 경우에도 권리금 회수기회가 보호된다는 견해는 법률의 해석원칙에 따라 그렇게 해석할 수밖에 없다³⁷⁾고 한다.

이는 권리금이 영업이익을 얻는 임차인은 사용·수익을 바탕으로 그가 투입한 권리금의 회수에 충당하고, 반대로 영업손실을 입으면 권리금이 감소하거나 의미를 상실한다는 불확정적인 가치개념임에도 이를 규정화한 상가임대차법의 법문을 그대로 받아들여 오히려 확대적용한 경우이다.³⁸⁾

상가임대차법 제10조의4 제1항 본문은 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월(현행 6개월) 전부터 임대차 종료시까지 제1항 각 호가 정한 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 안된다고 규정하고 있다. 이와 같이 임대차 종료의 경우에만 임차인의 영업 가치 회수기회를 보장한 것은 임차인과 임대인의 이익 사이에 적절한 조화를 꾀한 결과이다.³⁹⁾

상가임대차법 제10조의4 제1항 단서가 임대인은 제10조 제1항 각 호에서 정한 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유가 있는 경우에는 권리금 회

37) 김영두, 앞의 논문, 64면; 황용남, 앞의 논문, 491-492면.

38) 이진기, 앞의 논문, 235면.

39) 박동규, 앞의 논문, 110-111면.

수기회를 보호할 의무를 부담하지 않는 것으로 규정하고 있다. 상가임대차법의 입법 취지 및 권리금 회수기회 보호 조항의 신설 취지에 비추어 보면, 위 단서 조항에 의하여 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있거나 임차인이 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에는 상가임대차보호법 제10조의4 제1항 본문이 적용되지 않는다고 해석함이 상당하다⁴⁰⁾고 할 것이다.

따라서 임차인이 임대차가 종료되기 전에 신규임차인을 적극적으로 주선하고 신규임차인에 대한 정보를 제공한 경우라면 임대차가 종료한 이후에도 상당한 기간⁴¹⁾ 위 조항의 범위에 포함하여 권리금 회수기회를 보호하는 것으로 해석하여야 할 것이다.⁴²⁾ 즉 임차인이 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 사이에 임대인에게 신규임차인이 되려는 자를 주선하였으나 신규임차인과의 새로운 임대차계약이 체결되지 못하고 임대차가 종료된 경우에도 임대인이 정당한 사유 없이 임대차 계약 체결을 거절하면 임차인은 권리금 회수 방해 행위에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다⁴³⁾고 할 것이다.

대상판결도 이와 같이 세밀하게 해석함으로써 임대인과 임차인의 이익의 조화로운 해결점을 도출하였어야 했다. 즉 대상판결은 “최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에는 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따라 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다. 다만 임차인이 제10조의4 제1항 본문에서 정한 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 사이에 임대인에게 신규임차인이 되려는 자를 주선하였으나 임대인이 정당한 이유 없이 임대차 계약 체결을 거절하여 신규임차인과의 새로운 임대차계약이 체결되지 못하고 임대차가 종료된 경우 임차인은 권리금 회수 방해 행위에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다.”라고 판단하였어야 했다.

40) 지원림, 앞의 논문, 32-33면; 「주식민법[채권각칙(3)]」 제4판, 앞의 책, 976면(최준규 집필부분).

41) 가령 임대인이 임대차기간 종료 1개월 전에 갱신거절통지를 하면 임차인은 남은 1개월 기간 동안만 권리금 회수기회를 갖는데, 임차인의 권리금 회수기회를 실질적으로 보장하기 위해서는 임대인의 갱신거절 통지시점과 상관없이 임대인이 임대차기간 종료 6개월 전부터 1개월 전까지 갱신거절통지를 한 경우에는 그 시점으로부터 3개월 동안 임차인의 권리금 회수기회가 보호되도록 규정을 개정할 필요가 있다는 견해가 있다. 김영두, “권리금 회수기회 보호에 관한 고찰”, 「법조」 제64권 제8호, 법조협회, 2015, 138면; 「주식민법[채권각칙(3)]」 제4판, 앞의 책, 976면(최준규 집필부분). 타당한 제안이라고 판단된다.

42) 동지 박동규, 앞의 논문, 112면; 장병주, 앞의 논문, 223-224면.

43) 이상용, 앞의 논문, 91면; 장병주, 앞의 논문, 224면; 「주식민법[채권각칙(3)]」 제4판, 앞의 책, 976-977면(최준규 집필부분).

6. 대상판결의 검토

대상사안의 경우 원고가 2010.10.8. 임대차계약을 체결하고 2회 갱신을 하여 2015.10.7. 5년의 임대차계약기간의 만료를 앞두고 있었고, 새로운 임차인과 권리금계약을 체결한 2015.7.16. 당시에는 상가임대차법 제10조 제2항에 의하여 더 이상 피고에 대하여 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없었던 상황이었다. 그러나 임차인은 계약기간 종료 3개월여 전에 신규임차인과 권리금계약을 체결하고 임대인에게 자신이 주선한 신규임차인과 새로운 임대차계약을 체결해 줄 것을 요청한 바 있다.

만약 이 사건에서 상가임대차법 제10조의4 제1항 본문이 적용되어 피고가 신규임차인과의 임대차계약의 체결을 거절한 행위가 위 조항을 위반한 경우에 해당한다면 임대인의 권리금 회수 방해 행위에 의한 손해배상청구가 가능할 것이다. 그리고 원고의 손해배상청구가 인정되는 경우에도 상가임대차법 제10조의4 제3항에 의하여 원고가 피고에 대하여 손해배상책임을 물으려면 피고의 위반행위로 인하여 원고에게 손해가 발생하였어야 할 것이다. 그러나 원고가 2016.8.초 이 사건 상가에서 사용하던 영업시설, 비품을 이 사건 상가 바로 인근의 점포로 이전하여 같은 상호로 음식점을 개업하여 장사를 계속하고 있었고, 원고가 피고의 행위로 인하여 권리금을 취득하지는 못하였으나, 기존의 영업시설, 거래처, 상권, 지리적 조건 등과 거의 유사한 상태로 영업을 계속함으로써, 권리금의 취득에 상응하는 영업상의 이익을 상실하지는 아니한 것으로 보이는 점에 비추어 볼 때, 피고의 행위로 인하여 원고에게 손해가 발생하였다고 보기 어렵다.⁴⁴⁾ 또한 임차인이 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 및 그 밖의 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관한 정보를 제시하지 않았고 신규임차인 역시 이 사건 상가에서 영업을 하기 위한 구체적인 계획을 세우거나 피고와 임대차계약의 조건을 모색하기 위한 노력을 전혀 하지 않은 상황 등 대상사안의 여러 사정들을 감안할 때 이러한 경우에만 임차인의 권리금이 회수될 때까지 이를 보호하라고 하는 것은 타당하지 않다고 생각된다.

한편 대상판결과 같이 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 제10조의4 제1

44) 대상판결의 원심의 입장.

항에 따라 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다고 할 경우, 본 사안에서 임대인의 경우 전체 임대기간 5년 동안 약 1억 4천여만원의 임대수익을 얻었는데, 권리금계약에 의한 권리금이 1억4천5백만원이었고, 원고는 이 중 1억3천5백여만원을 손해배상으로 청구하였으므로, 이를 권리금 회수기회 보호의무 위반에 의한 손해로 인정한다면 결국 임대인은 전 기간에 해당하는 임대수익을 임차인에게 거의 대부분을 반환하게 되는 결과가 된다. 따라서 대상판결과 같이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인에게 권리금 회수기회 보호의무를 지우는 것은 부당하다. 따라서 대상판결의 결론은 타당하지 않다고 생각된다.

V. 결론

상가임대차법 제10조의4 제1항 본문은 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료시까지 제1항 각 호가 정한 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 안된다고 규정하고 있다. 상가임대차법 제10조의4는 임차인이 투자한 비용이나 영업활동의 결과로 형성된 지명도나 신용 등의 경제적 이익이 임대인의 계약해지 및 갱신거절에 의해 침해되는 것을 방지함으로써 임차인이 형성한 영업적 가치를 보호하고, 임차인이 투자한 비용 및 영업적 가치를 회수할 기회의 보호를 목적으로 한다.

상가임대차법 제10조의4 제1항 단서가 임대인은 상가임대차법 제10조 제1항 각 호에서 정한 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유가 있는 경우에는 권리금 회수기회를 보호할 의무를 부담하지 않는 것으로 규정하고 있다. 상가임대차법의 입법 취지 및 권리금 회수기회 보호 조항의 신설 취지에 비추어 보면, 위 단서 조항에 의하여 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있거나 임차인이 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에는 상가임대차보호법 제10조의4 제1항 본문이 적용되지 않는다고 해석함이 상당하다고 할 것이다. 따라서 대상판결의 결론은 타당하지 않다고 생각된다.

[참고문헌]

- 김용담 편, 「주식민법[채권각칙(3)]」 제4판, 한국사법행정학회, 2016.
- 법무부, 「개정된 상가건물임대차보호법 Q&A 40선」, 법무부 법무심의관실, 2015.
- 지원림, 「제18판 민법강의」, 홍문사, 2021.
- 김영두, “권리금 회수기회 보호와 영업보상 및 임대차기간보장의 관계”, 「법조」 통권 제725권, 법조협회, 2017.
- _____, “권리금 회수기회 보호에 관한 고찰”, 「법조」 제64권 제8호, 법조협회, 2015.
- 김현선, “상가건물임대차보호법상 권리금 법제화에 관한 소고—임대인의 방해행위에 따른 손해배상과 관련하여—”, 「안암법학」 제48권, 안암법학회, 2015.
- 박동규, “상가건물 임대차보호법상 권리금 회수방해에 의한 손해배상에 관한 소고”, 「법조」 통권 제725권, 법조협회, 2017.
- 신동환, “상가건물임대차보호법상 권리금에 관한 문제점과 개선방안”, 「법학연구」 제45호, 전북대학교 법학연구소, 2015.
- 양기철, “권리금 감정평가의 문제점 및 개선방안”, 「감정평가학논집」 제18권 제2호, 한국감정평가학회, 2019.
- 이상용, “개정 상가건물임대차보호법과 바람직한 임차인 보호방안—존속보장과 영업보상—”, 「민사법학」 제73호, 한국민사법학회, 2015.
- 이진기, “2019년도 대법원 「민법」 [채권편] 판결례의 소개와 약간의 첨언”, 「안암법학」 제60권, 안암법학회, 2020.
- 장병주, “상가건물 임차인의 계약갱신요구권과 권리금 회수 기회보호—계약갱신요구권 행사기간 연장에 따른 법적 이해관계—”, 「민사법학」 제88호, 한국민사법학회, 2019.
- 지원림, “우리 시대 민법학자의 책무”, 「민사법학」 제94호, 한국민사법학회, 2021.
- 황용남, “상가건물의 임대차에 있어 계약갱신요구권과 권리금 회수기회 보호규정 사이의 관계”, 「민사판례연구」 X L III, 민사판례연구회, 2021.

[국문초록]

상가건물 임차인의 계약갱신요구 기간의 경과 이후에도 임대인의 권리금 회수기회 보호의무가 존속하는지 여부 - 대법원 2019.5.16. 선고 2017다225312, 225329 판결 -

배 성 호*

권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다(상가임대차법 제10조의3 제1항). 본 연구에서는 임대인에게 임차인이 보증금 이외에 지급하는 권리금에 대하여는 논외로 한다. 임대인에게 지급하는 권리금은 상가임대차법 제10조의3 제1항에 포섭될 수 있다. 이 경우에는 기존에 확립된 판례에 의하여 예외적으로 임대인으로부터 권리금을 반환받을 수 있다.

임차인의 입장에서 권리금은 넓은 의미에서 그가 상가건물을 임차하는 비용으로 지급하는 금전으로 기능한다. 임차하려는 사람은 임대차계약 체결의 자유를 누리고 권리금 지급 여부와 그 정도를 선택하고 결정할 권리를 가진다. 그 결과 권리금의 회수에 관한 영업위험은 원칙적으로 임차인의 부담으로 귀속되어야 한다. 종전임차인이 주선했던 신규임차인과 계약을 체결하지 않는다 하더라도 임차인의 영업적 이익 등이 온전히 임대인의 이익으로 귀속이 확정되는 것도 아니다. 따라서 단지 상가임대인이기 때문에 임차인이 지출한 비용, 영업가치 등을 포함한 권리금을 계약기간이 종료된 이후에도 보호할 의무를 지우는 것은 부당하다.

권리금 회수기회 보호의무는 상가임대차법 제10조 제2항에서 보장하는 계약갱신요구권의 행사기간 범위 내에서만 행사할 수 있다고 해야 할 것이다. 그렇지 않고 대상판결과 같이 계약갱신요구권의 행사기간이 경과하였음에도 권리금 회수기회 보호의무의 존속을 인정한다는 것은 소유권자인 임대인의 권리를 과

* 영남대학교 법학전문대학원 교수, 법학박사.

도하게 제한하는 것이다. 임대인 역시 임대수익, 장래 부동산 가치의 상승 등을 고려하여 건물을 소유하며 임대를 하고 있는데, 임차인이 종전임차인에게 지불하였거나 투자한 비용, 영업가치 등을 포함한 권리금에 대하여까지 이를 회수할 기회를 임대차기간이 종료한 이후에도 보장하라고 하는 것은 임대인에게 과도한 불이익을 감수케 하는 것이다. 이러한 불이익이 결과적으로는 다음 임차인에게 높은 임대료를 요구하게 할 것이고, 나아가 상가건물 임대차 시장에도 악영향을 미치는 등 불합리의 연속이 되고 말 것이다.

따라서 상가임대차법 제10조의4 제1항 단서에 의하여 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있거나 임차인이 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에는 상가임대차보호법 제10조의4 제1항 본문이 적용되지 않는다고 해석함이 상당하다고 할 것이다. 그러므로 대상판결의 결론은 타당하지 않다고 생각된다.

주제어 : 권리금, 권리금 회수기회 보호, 권리금계약, 상가건물 임대차, 손해배상

[Abstract]

Even after the elapsed period of the contract renewal request of the tenant of the commercial building Whether the landlord's obligation to protect the right to recover the right to pay is still in existence

- Supreme Court Sentencing 225312, 225329 in 2019.5.16. -

Bae, Sung Ho*

From the tenant's point of view, the right money functions as a money paid for the rent of the shopping mall in a broad sense. A person who intends to rent has the right to enjoy the freedom of entering into a lease contract and to choose and decide whether to pay the right. As a result, the business risk of the collection of the right money should be attributed to the burden of the tenant in principle. Even if the tenant does not sign a contract with a new tenant arranged by the former tenant, the tenant's operating profit is not completely confirmed by the landlord's profit. Therefore, it is unfair to erase the obligation to protect the rights, including the expenses and business value of the tenant, even after the contract period ends because it is just a commercial leaseholder.

The obligation to protect the opportunity to recover the right money should be exercised only within the scope of the exercise period of the contract renewal request guaranteed in Article 10 (2) of the Commercial Lease Act. In addition, even though the period of the contract renewal request has passed as a result of the judgment, it is excessively restricting the rights of the landlord who is the owner to recognize the existence of the obligation to protect the right to recover the gold. The landlord also owns the building and rents it considering the rental income and the rise of the value of the real estate in the future. To guarantee the opportunity to recover the right money including the cost, the business value, etc. paid to the former tenant or invested by

* Professor, Yeungnam University Law School.

the tenant even after the lease period ends, it is to take excessive disadvantage to the landlord. These disadvantages will result in a series of unreasonableness, such as requiring the next tenant to pay a high rent, and adversely affecting the commercial building lease market.

Therefore, it is reasonable to interpret that Article 10-4 (1) of the Commercial Rental Protection Act does not apply if the landlord can refuse the tenant's request for renewal of the contract or if the tenant can not exercise the right to request renewal of the contract to the landlord under the proviso to Article 10-4 (1) of the Commercial Rental Protection Act. The conclusion of the object judgment is not valid.

Key words : commercial key money, the protection of opportunity to withdraw the business investment, commercial premium contract, commercial building lease, liability for damage