

2017다225312(본소), 2017다225329(반소)

손해배상 등 사건 보도자료

대법원 공보관실(02-3480-1451)

대법원(주심 대법관 권순일)은 상가건물 임차인이 임대인을 상대로 권리금 회수 방해로 인한 손해배상 등을 청구한 사건에서, 「구 상가건물 임대차보호법 제10조의4의 문언과 내용, 입법취지에 비추어, 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 같은 법 제10조에 따른 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에도 임대인은 같은 법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다」라고 판시하면서, 전체 임대차기간이 5년을 초과했다는 이유로 피고가 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다고 판단한 원심판결을 파기하였음(대법원 2019. 5. 16. 선고 2017다225312(본소), 2017다225329(반소) 판결).

1. 사안의 내용 및 경과

▣ 사안의 개요

- 원고는 피고로부터 2010. 10. 8.부터 이 사건 상가건물을 임차하여 음식점을 운영하였고, 위 임대차계약은 2회 갱신되어 임대차기간 만료일이 2015. 10. 7.임
- 원고는 임대차기간 만료 전인 2015. 7. 16. 소외인과 권리금 1억 4,500만 원에 이 사건 상가건물의 시설, 거래처 등 모든 재산적 가치를 양도하는 권리금계약을 체결하고 피고에게 소외인과 새로운 임대차계약을 체결해 줄 것을 요청하였으나, 피고는 노후화된 상가건물을 재건축하거나 대수선할 계획을 가지고 있다는 등의 이유로 이를 거절함

- 이에 원고는 피고를 상대로 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 상가임대차법'이라 한다) 제10조의4 제1항, 제3항에 따라 권리금 회수 방해로 인한 손해배상을 청구함

▣ 1심과 원심의 판단

- 1심과 원심은 원고의 손해배상 청구를 모두 기각함
- 원심은 구 상가임대차법 제10조(계약갱신 요구 등)의 입법취지와 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)의 신설 취지에 비추어 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에는 임대인에게 권리금 회수기회 보호의무가 발생하지 않는다고 판단함

2. 대법원의 판단

▣ 사건의 쟁점

- 구 상가임대차법 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 여부

▣ 판결 결과 : 파기환송 (피고는 권리금 회수기회 보호의무를 부담함)

▣ 판단 근거

- 구 상가임대차법 제10조의4는 임차인의 계약갱신요구권 행사기간의 만료를 권리금 회수기회 보호의무의 예외사유로 정하고 있지 않고, 계약갱신거절에 관한 제10조 제1항 각 호 또는 제10조의4 제2항 각 호에서 정한 '정당한 사유'가 있는 경우를 그 예외사유로 정하고 있음. 따라서 전체 임대차기간이 5년을 초과하는지 여부와 무관하게 제10조의4에서 정한 요건을 충족하면 임대인이 권리금 회수기회 보호의무를

부담한다고 보는 것이 법 문언에 충실한 해석임

- 권리금 관련 조항(제10조의3 내지 제10조의7)이 신설된 것은 종래 규정만으로는 임차인이 투자한 비용이나 영업활동으로 형성된 지명도나 신용 등 경제적 이익이 임대인의 갱신거절에 의해 침해되는 것을 충분히 방지할 수 없었기 때문임. 그런데 '임대인의 갱신거절에 의해 임차인의 이익이 침해되는 경우'란 결국 전체 임대차기간이 5년을 경과하여 임차인이 더 이상 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우가 가장 전형적임. 신설 조항의 입법과정에서 임대인의 권리금 회수기회 보호 의무를 계약갱신요구권의 행사기간 범위로 제한하고자 하였다고 볼 만한 사정이 없는 점, 전체 임대차기간이 5년이 지나 상가임차인이 계약 갱신을 요구하지 못하더라도 권리금 회수를 보장할 필요가 있는 점 등에 비추어 보더라도 이러한 경우를 권리금 회수기회 보호의무의 예외 사유로 인정할 필요성을 찾기 어려움
- 구 상가임대차법 제10조 제1항에서 정한 임차인의 계약갱신요구권은 예외사유가 없는 한 임대인이 갱신을 거절할 수 없도록 하여 상가임차인에게 최소한의 영업기간을 보장하기 위해서 임차인의 주도로 임대차 계약의 갱신을 달성하려는 것임. 반면, 같은 법 제10조의4는 임대차계약이 종료된 경우에도 상가임차인이 일정한 범위 내에서 영업상 유·무형의 재산적 가치를 회수할 수 있도록 보장하기 위해 임대인에게 권리금 회수기회 보호의무를 부과하는 것으로서, 두 조항의 입법취지와 내용이 다름
- 구 상가임대차법 제10조 제1항 단서 각 호에서 정한 갱신거절사유는, 전형적인 임차인의 채무불이행 또는 신뢰파괴 사유에 관한 것이거나 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공하여 권리금 회수를 보장할 필요가 없는 경우, 상가건물의 멸실 등으로 임차인이 형성한 영업의 재산적 가치가 사라지게 되어 임차인이 권리금 회수를 기대하기 어려운 경우 등임. 그러나 상가건물의 전체 임대차기간이 5년이 지난 경우

를 그와 같이 보기는 어려움. 전체 임대차기간이 5년이 지나도 임차인이 형성한 고객, 거래처, 신용 등 재산적 가치는 여전히 유지되어 임차인의 권리금 회수를 보장할 필요성이 있기 때문임

- 이러한 해석이 **임대인의 상가건물에 대한 사용수익권을 과도하게 제한한다고 볼 수도 없음**. 구 상가임대차법 제10조의4 제2항은, 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금이나 차임을 지급할 자력이 없는 경우(제1호), 신규임차인이 되려는 자가 임차인의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 이유가 있는 경우(제2호), 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우(제3호) 등 임대인으로 하여금 임차인이 주선한 신규임차인과 임대차계약을 체결하도록 강제하는 것이 부당한 경우에는 임대인이 그 계약 체결을 거절할 수 있도록 하여 임대인의 재산권 행사를 보호하기 위한 규정을 마련하여 두고 있음. 또한 임대인은 신규임차인에게 시세에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금이 아니라면 새로운 조건을 내용으로 하는 임대차계약의 체결을 요구할 수 있고, 신규임차인이 3기의 차임액 이상 차임을 연체하는 등 같은 법 제10조 제1항 각 호의 사유가 발생한 경우에는 언제든지 임대차계약을 해지하거나 계약갱신을 거절할 수 있고 이러한 경우 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않기 때문임

3. 판결의 의의

- ▣ 2015년 신설된 상가건물 임대차보호법상 임대인의 권리금 회수기회 보호의무에 관하여 판시한 첫 대법원 판결로서, 임차인의 계약갱신 요구권 행사기간이 지난 경우에도 임대인에게 권리금 회수기회 보호 의무가 있음을 명확히 밝혔다는 점에서 의의가 있음
- ▣ 쟁점에 관하여 상반된 하급심 판결이 다수 있었는데도 향후에는 권리금 회수기회 보호조항의 적용범위에 관하여 통일된 법 해석이 있을 것으로 기대됨