

## 상가건물 임차인의 권리금 회수기회 보호\*

### Protection of the opportunity to recoup the premium for the lessee of commercial buildings

박 규 용\*\*  
Park, Kyu-Yong

#### 목 차

- I. 서론
- II. 권리금의 개념 및 권리금계약
- III. 권리금 회수기회 보호에 관한 규정의 내용
- IV. 권리금 회수기회의 강화 방안
- V. 결어

#### 국문초록

부동산의 임대차계약은 보통 임대인이 우월한 지위에 있고, 이로 인하여 야기되는 임대인과 임차인 사이의 불평등 내지 불균형은 계약의 성립에서 뿐만 아니라 계약을 갱신하거나 해지할 때에도 발생한다. 특히 상가건물의 경우에는 보증금이나 권리금 등을 지급한 임차인이 투자비용을 회수하지 못한 상태에서 계약을 해지당하고 그에 관한 분쟁이나 소송으로 진행되는 현상도 적지 않게 나타나고 있다. 이러한 상황에서 주택임대차보호법과 유사한 내용을 담은 「상가건물 임대차보호법」이 2001년 제정되었고, 이 법은 사업자등록의 대상이 되는

논문접수일 : 2019.10.30.

심사완료일 : 2019.11.20.

게재확정일 : 2019.11.20.

\* 이 논문은 2019학년도 제주대학교 교원성과지원사업에 의하여 연구되었음.

\*\* 법학박사·제주대학교 법학전문대학원 교수

상가건물을 영업용으로 사용하는 임대차에 대하여 적용된다(제2조 1항). 상가건물임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차는 그 등기 없이도 임차인이 건물의 인도와 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생기고(제3조 1항), 임차인이 이러한 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 경우, 경매 또는 공매 시 임차건물의 환가대금에서 후순위 권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있다(제5조 2항).

이와 같은 규정 이외에도 임차인 보호의 관점에서 임차인이 경매를 신청하는 경우에 반대의무의 이행을 집행개시의 요건으로 하지 않는다거나(제5조 1항), 임대차가 종료된 후 보증금이 반환되지 않은 경우에 신청할 수 있는 임차권등기명령(제6조 1항), 보증금 중 일정액의 최우선변제권(제14조) 등은 임차인의 보증금을 보호하고자 하는 입법자의 의도가 담긴 내용들이다. 그와 함께 2015년 개정에서 권리금을 법제화하였고 2018년 개정에서는 임차인의 갱신요구권을 5년에서 10년으로 연장하였다(제10조 2항). 특히 임차인의 투자비용 회수와 관련하여 보증금과 함께 권리금 역시 법적으로 보호되어야 한다는 주장이 계속된 가운데 권리금 회수기회 보호를 명문으로 규정하였다.

**주제어** : 상가건물, 상가건물임대차, 상가건물임대차보호법, 권리금, 권리금계약, 권리금 회수기회, 퇴거보상제

## 1. 서론

부동산에 대한 임대차계약은 당사자들 사이에서 대등하고 자유롭게 체결되는 것이 원칙이지만, 실제적으로는 대부분 임대인이 우월한 지위에 있고, 이로 인하여 야기되는 임대인과 임차인 사이의 불평등 내지 불균형은 계약의 성립에서 뿐만 아니라 계약을 갱신하거나 해지할 때에도 발생한다. 특히 상가건물의 경우에는 보증금이나 권리금 등을 지급한 임차인이 투자비용을 회수하지 못한 상태에서 계약을 해지당하고 그에 관한 분쟁이나 소송으로 진행되는 현상도 적지

않게 나타나고 있다.

이러한 상황에서 주택임대차보호법과 유사한 내용을 담은 「상가건물 임대차 보호법」<sup>1)</sup>이 2001년 제정되었고, 이 법은 사업자등록의 대상이 되는 상가건물을 영업용으로 사용하는 임대차에 대하여 적용된다(제2조 제1항). 다만 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 적용되지 않는다(제2조 제1항 단서, 동법 시행령 제2조). 상가임대차법의 적용을 받는 상가건물의 임대차는 그 등기 없이도 임차인이 건물의 인도와 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생기고(제3조 1항), 임차인이 이러한 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 경우, 경매 또는 공매 시 임차건물의 환가대금에서 후순위 권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있다(제5조 제2항).

임차인 보호를 위한 이와 같은 규정 이외에도 임차인이 경매를 신청하는 경우에 반대의무의 이행을 집행개시의 요건으로 하지 않는다거나(제5조 제1항), 임대차가 종료된 후 보증금이 반환되지 않은 경우에 신청할 수 있는 임차권등기명령(제6조 제1항), 보증금 중 일정액의 최우선변제권(제14조) 등은 임차인의 보증금을 보호하고자 하는 입법자의 의도가 담긴 내용들이다. 그와 함께 2015년 개정에서 권리금을 법제화하였고 2018년 개정에서는 임차인의 갱신요구권을 5년에서 10년으로 연장하였다(제10조 제2항). 특히 임차인의 투자비용 회수와 관련하여 보증금과 함께 권리금 역시 법적으로 보호되어야 한다는 주장이 계속된 가운데<sup>2)</sup>, 권리금 회수기회 보호를 명문으로 규정하였다.

본 논문에서는 상가건물 임차인의 권리금 회수기회 보호와 관련하여, 우선 권리금의 개념과 관련규정의 도입 및 권리금계약을 정리하고, 권리금 회수기회 보호에 관한 상가건물임대차보호법의 규정 내용 중 권리금 회수기회 방해의 금지와 방해행위를 한 임대인의 손해배상책임, 권리금 회수기회의 보호기간을 중심으로 살펴본다. 다음으로 권리금 회수기회의 보호를 강화할 수 있는 몇 가지

1) 본 논문에서 출처를 밝히지 않은 조문은 「상가건물 임대차보호법」(이하에서 '상가임대차법'으로 칭한다)의 조문이다.

2) 최근 상가건물과 관련하여 '젠트리피케이션'(Gentrification) 현상이 또 하나의 사회문제로 나타났고, 그 현상이 발생하고 있는 지역의 상가건물 임차인의 보호방안에 대한 관심 역시 증대되었다.

방안을 제시해 보고자 한다.

## II. 권리금의 개념 및 법적 성질

### 1. 권리금에 관한 규정의 형성

#### (1) 임차인 보호의 방향

임대차계약에 의해 상가건물을 사용·수익하던 임차인이 계약의 해지 등의 사유로 계약이 종료됨에 따라 임대차 목적물을 반환하는 경우, 상가임대차법이 제정되기 이전에는 상가건물에 투자한 시설비나 상권의 형성 등으로 인한 유·무형의 영업상의 이익을 임차인이 다시 회수하기는 쉽지 않은 상황이었다. 즉 이러한 이익을 반환받으려는 임차인은 민법상의 유익비상환청구권이나 부속물매수청구권을 행사하는 방법을 고려할 수 있겠으나, 특별한 사정이 없는 한 법원이 그와 같은 방법을 인정하지 않는 입장이었기 때문에<sup>3)</sup>, 임차인의 청구에 따른 이익의 반환은 실질적으로 기대하기가 어려웠다.<sup>4)</sup>

상가임대차법을 입법할 당시에는 임차인이 사회적·경제적 약자라는 전제 하에서 임차인을 보호해야 한다는 점이 주된 관심사로 작용하였던 반면, 그 후에 제기된 개정안이나 개정법에서는 임차인에게 영업을 안정적으로 지속할 수 있는 환경을 조성해 줌으로써 그의 영업을 보장하는 방안이 강조되었다. 다시 말

3) 권리금의 반환과 관련하여 당시 대법원은 권리금의 지급이 임대차계약의 내용을 이루는 것도 아니고, 임차인에게 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용이 유효하게 이루어졌다면 원칙적으로 임대인은 그 권리금 전부나 일부의 반환의무를 부담하지 않는다는 입장이었다(대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결).

4) 한편 활성화된 상권에서 이미 많은 영업이익을 얻은 상인에게 권리금의 완전한 회수기회를 보장함과 아울러, 계약만료를 근거로 한 임대인의 적법한 권리행사에 대해 임차인의 권리금 회수기회를 방해했다는 이유로 손해배상책임을 부담시키는 현행 상가임대차법의 내용에 의문을 제기하고, 부당이득 개념을 넓게 보아 종전 임차인이 만든 시설가치만이 아니라 그 영업가치를 임대인이 이용한 때에도 임대인의 부당이득반환책임을 인정하는 것이 타당할 것이라는 견해에 대해서는 백경일, “비용부당이득 반환청구권을 통한 상가권리금보호의 가능성”, 「민사법학」 제 88호, 한국민사법학회, 2019. 9, 266면 이하 참조.

하여 임차인으로부터 일정한 기간 동안 형성된 영업상의 이익이 임대인에게 부당하게 넘어가는 것을 막아야 한다는 관점에서 임차인의 영업손해를 방지하고 그에 대해 배상이 이루어져야 한다는 관점으로 상가임대차법의 방향이 전환되고 있다고 볼 수 있겠다.

상가임대차법이 제정된 이후 경제적 상황의 변화 내지 시대적 흐름에 따라 여러 차례의 개정이 있었는데, 그 중에서도 권리금에 관련한 개정을 살펴보면 다음과 같다.

## (2) 2015년 개정법

당시 개정 전의 상가임대차법의 규정으로 보면, 임대인은 새로운 임대차계약을 체결하면서 자신이 직접 권리금을 받는다거나 이전의 임차인이 투자한 시설비 등의 영업적 가치를 이용할 수 있는 반면, 임차인은 계약이 종료된 후 시설에 재투자를 하고 영업권을 새로 확보하기 위해 상당 기간 영업상 손해를 입게 되는 상황에 처할 수 있었다. 이러한 문제에 대처하기 위하여 임차인의 대항력을 강화함과 아울러 권리금을 법제화하는 내용의 개정이 이루어진 것이다.

우선 오랜 기간 논란이 되어 왔던 권리금을 정의하는 명문규정을 두었으나(제10조의3), 일정한 경우에 해당하는 상가건물의 임대차나 전대차의 경우에는 권리금 관련 규정의 적용을 배제하였다(제10조의5, 제13조 제1항). 그리고 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 원칙적으로 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받은 것을 방해하여서는 아니 되고, 임대인이 이를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하여(제10조의4 제1항~제4항), 임차인의 권리금 수령에 대한 임대인의 방해금지의무를 신설하였다.<sup>5)</sup>

이와 함께 임차인은 신규임차인이 되려는 자의 자력이나 능력 등에 관한 정보를 임대인에게 제공하여야 하며(제10조의4 5항), 임차인과 신규임차인이 되려는 자가 권리금 계약을 체결하기 위한 표준권리금계약서를 사용하도록 권장하

5) 이러한 내용으로 임대인의 배상책임을 명문화한 것은 상가임대차법의 방향을 임대인의 부당이득 방지에서 임차인의 영업손해에 대한 배상으로 전환한 것으로 평가할 수 있다.

거나(제10조의6), 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법에 관한 기준을 고시할 수 있도록 하였다(제10조의7). 또한 권리금 관련 규정들을 상가임대차법의 적용이 배제될 수 있는 보증금액을 초과하는 모든 상가건물 임대차에 적용하도록 하여 임차인의 보호범위가 확대되었고, 권리금 규정에 환산보증금 상한선을 적용하지 않게 되는 결과를 가져왔다.

### (3) 2018년 개정법

상가임대차법이 2015년에 개정 이후 상가임차인들의 권리금 보호에 대한 요구가 높아졌고 자신들의 권리실현에 적극적인 자세로 임하게 되었으며, 그에 따라 임대차 관련 분쟁이 소송으로 진행되고 법원에 의해 적극적인 조정이 이루어지는 경우가 증가하였다.<sup>6)</sup> 그러나 임대차 목적물인 상가건물이 유통산업발전법 제2조에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 경우에 권리금 회수 기회 보호 등에 관한 규정(제10조의4)이 적용되지 않음으로써(제10조의5), 매장 면적의 합계가 3천 제곱미터 이상에 해당하는 전통시장에 입점해 있는 영세한 임차인들은 권리금규정의 보호를 받을 수가 없었다. 이와 함께 임대인과 임차인 사이에 권리금을 비롯하여 여러 갈등이 지속되는 상황에서, 이른바 ‘궁중족발사건’<sup>7)</sup>의 발생으로 상가임대차법의 개정 요구가 강력하게 촉구되었다.

주요 개정내용으로는 권리금 회수기회를 방해하는 임대인의 행위를 금지하는 기간을 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지로 확대하고(제10조의4 제1항), 권리금 회수기회 보호 규정을 적용하지 않는 상가건물에서 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제2조 1호에 의한 전통시장을 제외하여(제10조의5 제1호) 전통시장 내에서 영업하는 영세상인의 권리금 회수기회가 보장될 수 있는 근거를 마련하였다. 그밖에도 임차인의 계약갱신요구권 행사기간을 기존 5년에서 10년까지 확대하였고(제10조 제2항), 상가임대차법의 적용

6) 임영희, “상가건물임대차보호법의 추가 개정 방향”, (젠트리피케이션 방지를 위한)상가건물임대차보호법 개정 공청회자료집, 중소기업청, 2017. 7, 68면.

7) 2016년 말에 발생한 이 사건은 임대차 갱신기간인 5년을 앞두고 새로운 건물주가 월세를 4배 이상으로 보증금을 3배 이상으로 과도하게 인상하여 요구하자 이에 반발한 임차인이 임대인을 폭행하여 구속된 사건이다.

을 받는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 ‘상가건물임대차분쟁조정위원회’를 두도록 하였다(제20조에서 제22조).

## 2. 권리금의 개념

### (1) 권리금 규정의 도입 논의

권리금에 관한 규정이 입법되기 전부터 상가건물을 양도할 때에 권리금의 수수가 관행적으로 이루어졌고, 권리금과 관련하여 임차인에게 발생한 피해를 구제해 줄 적절한 대책이 마련되어 있지 않았기 때문에, 법·제도적 측면에서 임차인을 보호해야 할 필요성이 제기되어 왔다. 이를 위해 임차인의 계약갱신요구권을 5년에서 7년 또는 10년으로 연장하는 상가임대차법의 개정을 통하여 간접적인 방법으로 권리금을 규율하려는 입장이었다. 권리금의 정의와 보호범위 등을 직접 법규정의 내용으로 규율하기에는 유·무형의 금전적 가치라고 볼 수 있는 권리금의 개념이 불명확하고 추상적이라는 점과 이로 인하여 손해배상액을 정확히 산출하기 어렵다는 점이 고려되었다.

이와는 달리 임차인의 계약갱신요구권의 연장과 함께 권리금의 개념을 상가임대차법의 규정에 포함시켜 명확히 해야 한다는 주장도 나타나고 있었다. 이에 따라 권리금 규정을 신설하려는 개정안들이 다수 발의되었고, 여러 논의 끝에 결국 권리금에 관련된 규정을 신설하는 방향으로의 개정안이 2015년 5월에 국회를 통과하였다.<sup>8)</sup> 권리금에 관한 규정은 제2조 제1항 단서의 제한 없이 모든 상가건물의 임대차에 적용되지만(제2조 제3항), 목적물인 상가건물이 유통산업발전법 제2조에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부이거나 국유재산법에 따른 국유재산 또는 공유재산 및 물품관리법에 따른 공유재산인 경우와 전

8) 조장우, “상가건물임대차보호법상 권리금 규정의 배경과 해석”, 『법학논문집』 제40집 제1호, 중앙대학교 법학연구원, 2016. 4, 78면. 그러나 권리금 규정에 반대하는 입장으로, 상가권리금은 법적으로 존재가치를 인정받기 어렵다는 점에서 그 법적 정당성에 의문을 제기하고, 그러한 상가권리금의 회수기회를 보호한다는 것 자체가 무의미하고 그에 관련된 재산적 가치를 임대인에게 부담시키는 것은 적절하지 않다는 견해도 있다(백경일, 전제 “비용부당이득 반환 청구권을 통한 상가권리금보호의 가능성”, 256면 이하).

대차 관계에서는 권리금 적용대상에서 제외된다(제10조의5 및 제13조 제1항). 다만 2018년 개정에 따라 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제2조 제1호에 따른 전통시장의 임대차는 권리금 규정의 적용을 받는다.

## (2) 권리금의 정의

2001년 상가임대차법이 제정되기 이전에도 권리금에 관한 규정을 담고 있는 법안들이 있었으나 채택되지 않았다. 당시의 논의에서는 권리금의 개념이 명확하지 않고 그 금액을 산정하기가 모호하기 때문에 권리금의 액수와 내역을 파악할 수 있는 객관적인 제도적 장치가 먼저 마련되어야 한다거나, 임차인에게 임대인을 상대로 한 권리금의 지급 청구를 인정하는 것은 권리금의 법적 성질에 반하고 경우에 따라서는 임대인의 소유권을 근거 없이 제한하는 것으로 위헌의 여지가 있을 수 있다는 점 등이 거론되면서 권리금을 포함한 법안들이 채택되지 않았다.

그 후 권리금에 관한 논의는 계속되다가 결국 2015년 상가임대차법 개정에 따라 제10조의3에 「권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업사의 노하우, 상가 건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다」라고 권리금의 정의가 명문으로 규정되었고, 이에 따라 그 동안 권리금의 개념에 대해 차이를 보이고 있었던 학설들도 법에 규정된 내용에 맞추어 상가건물 임대차에서의 권리금을 통일적으로 정의하고 있다.<sup>9)</sup>

9) 김준호, 「민법강의」, 법문사, 2019, 1070면; 송덕수, 「민법강의」, 박영사, 2019, D-272; 지원림, 「민법강의」, 홍문사, 2017, 1507면. 한편 상가임대차법에서와는 달리 민법상 일반 임대차에서의 권리금의 개념을 설명하면서, 권리금을 “주로 도시에서 토지 또는 건물(특히 점포)의 임대차에 부수하여 임차물이 가지는 장소적 이익의 대가로서 임차인이 임대인에게(또는 임차권의 양수인이 양도인에게) 지급하는 금전”이라고 하거나(송덕수, 상계 「민법강의」, D-244), “임대차계약시 주로 도시에서 건물, 특히 점포의 장소적 이익의 대가로 임차인/전차인으로부터 임대인/전대인에게 또는 임차권의 양수인으로부터 양도인에게 지급되는 금전”이라고 보고 ‘장소적 이익의 대가’에 중점을 두면서, “임차권 설정 내지 양도의 대가, 즉 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 혹은 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가”라고 정의하고 있다(지원림, 상계 「민법강의」,

권리금과 관련한 판례의 입장을 보면, 임차인이 자신의 노력으로 형성한 유·무형의 영업상 이익을 반환받기 위하여 민법의 규정을 근거로 하는 유익비상환청구권이나 부속물매수청구권 등이 특별한 사정이 없는 한 인정되지 않았고, 권리금의 지급이 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니라고 하면서 “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”라고 권리금을 정의하였다.<sup>10)</sup> 그 후 판례는 이러한 권리금의 정의를 기본으로 하다가, 2015년 5월에 개정된 상가임대차법 제10조의3에 권리금의 정의가 명문으로 규정됨으로써 그에 따르고 있다.

한편 권리금은 여러 기준으로 구분할 수 있는데, 권리금의 발생대상을 기준으로 하여 영업시설이나 장비 등 유형물의 가치에 대한 권리금, 상가의 신용·명성 등 무형물의 가치에 대한 권리금으로 구분하기도 하지만, 일반적으로는 권리금의 발생근거를 기준으로 하여 임차인이 투자했던 실내장식이나 시설 또는 비품 등에 대한 대가로서 시설권리금, 임차인이 오랜 기간 영업을 통해 확보한 고객, 거래처, 명성·신용, 영업상 노하우 등에 대한 대가로서 영업권리금, 영업하는 장소의 교통이나 접근의 편의성, 상권 형성과 같은 무형의 금전적 이익으로서 지역권리금으로 구분하고 있다.<sup>11)</sup> 지역권리금은 ‘바닥권리금’으로 표현되기도 하는데<sup>12)</sup>, 영업장소의 소유자가 누리는 이익으로서의 지역권리금은 명확한 근거나 기준에 따라 산정되는 것이 아니기 때문에, 권리금 산정에 있어서 거품 원인으로 작용한다는 지적도 있다.<sup>13)</sup>

1475면).

10) 대법원 2000. 9. 22. 선고 2000다26326 판결; 대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다59050 판결; 대법원 2001. 11. 13. 선고 2001다20394, 20400 판결; 대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결.

11) 김상현, “상가권리금 회수기회 보호의무의 기간 제한에 관한 소고”, 『재산법연구』 제36권 제2호, 한국재산법학회 2019. 8, 243면.

12) 전장현, “상가권리금에 대한 임대인의 방해금지의무와 개선방안에 대한 연구”, 『법학논총』 제39권 제3호, 단국대학교 법학연구소, 2015, 102면.

13) 이흥민, “상가임차인의 보호와 권리금”, 『아주법학』 제12권 제2호, 아주대학교 법학연구소, 2018. 8, 162면.

### 3. 권리금계약

상가임대차법 제10조의3 제2항이 “권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다”고 규정하고 있는 것처럼, 일반적으로 권리금의 수수는 임차권을 양도하는 경우에 양도인인 임차인과 양수인 사이에 전대차에서는 전대인인 임차인과 전차인 사이에 이루어지고, 임대인은 권리금계약의 당사자가 되지 않는 것이 원칙이다. 따라서 임차인이 현실적으로 임대인에게 권리금 명목으로 지급하는 금전 등은 상가임대차법상 권리금계약의 내용으로 볼 수 없고, 이러한 경우에는 상가임대차법 제10조의4에 따른 권리금 회수기회를 보장받지 못한다.<sup>14)</sup>

판례도 “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) 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가”라고 보았고<sup>15)</sup>, 상가건물의 소유주가 상가개설업자에게 점포의 임대분양권을 수여한 경우에 “임대보증금 수령의 효과가 소유주에게 미치는 것과는 달리 개발업자와 임차인 사이에 수수된 권리금은 당연히 소유주에게 그 효력이 미치는 것이 아니므로 임대차해지 시에 소유주가 이를 반환하기로 하였다는 등 특별한 사정이 없으면 소유주에게 그 권리금을 반환할 의무가 없다”<sup>16)</sup>고 하였다.

또한 권리금은 새로운 임차인으로부터만 지급받을 수 있을 뿐이고 임대인에 대하여는 지급을 구할 수 없는 것이라고 하면서, “임대인이 임대차계약서의 단서 조항에 권리금액의 기재 없이 단지 '모든 권리금을 인정함'이라는 기재를 하였다고 하여 임대차 종료 시 임차인에게 권리금을 반환하겠다고 약정하였다고 볼 수는 없고, 단지 임차인이 나중에 임차권을 승계한 자로부터 권리금을 수수하는 것을 임대인이 용인했음에도 불구하고, 정당한 사유 없이 임차인의 권리금 회수

14) 박동규, “상가건물 임대차보호법상 권리금 회수방해에 의한 손해배상에 관한 소고”, 「법조」 통권 제725호, 법조협회, 2017. 10, 97-98면.

15) 대법원 2013. 12. 26. 선고 2013다63257 판결.

16) 대법원 1989. 2. 28. 선고 87다카823, 824 판결.

기회를 박탈하거나 권리금 회수를 방해하는 경우에는 임대인이 임차인에게 직접 권리금 지급을 책임지겠다는 취지로 해석해야 할 것”<sup>17)</sup>이라고 한 사례 역시 권리금 계약이 임차인과 신규임차인 사이에 성립된다는 점을 기초로 하고 있다.<sup>18)</sup>

권리금계약이 실제 임차권양도계약 등에 수반되어 체결되는 경우가 일반적이라고 하더라도 이와는 독립된 별개의 계약이다. 그러나 권리금계약과 임차권양도계약 등이 체결된 경위와 계약의 내용 등에 비추어 권리금계약이 임차권양도계약 등과 경제적·사실적으로 결합하여 일체적으로 행하여졌고, 당사자가 어느 한쪽만을 의욕하지는 않았을 것으로 판단되는 경우에는 계약 전부가 불가분 관계에 있다고 보아야 한다.<sup>19)</sup> 한편 권리금계약은 상법 제41조에 따른 영업양도계약의 형태로 체결되는 것이 전형적이라고 하며<sup>20)</sup>, 이에 따라 신규임차인이 되려는 자는 임차인에게 권리금을 지급할 의무가 있게 되고, 임차인은 그에게 권리금에 상응하는 영업 또는 영업의 내용을 구성하는 부분을 일정 기간 이용하게 할 의무가 있다.<sup>21)</sup>

### Ⅲ. 권리금 회수기회 보호에 관한 규정의 내용

#### 1. 권리금 회수기회 방해의 금지

상가임대차법은 임차인의 권리금 회수기회를 보호하기 위하여, 임대인은 임대

17) 대법원 2000. 4. 11. 선고 2000다4517, 4524 판결.

18) 그러나 임차인이 임대인에게 권리금을 지급한 경우, 임대차목적물의 유형·무형의 재산적 가치가 임차인에게 양도되었거나 약정기간 동안 그 이용이 유효하게 이루어진 이상, 원칙적으로 임대인이 그 권리금의 반환의무를 부담하지 않고, 다만 임대인의 사정으로 임대차계약이 중도에 해지됨으로써 임차인이 약정기간 동안 임차물의 재산적 가치를 이용하지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있을 때에는 임대인이 권리금의 전부나 일부의 반환의무를 부담하게 된다(대법원 2001. 4. 10. 선고 2000다59050 판결; 대법원 2002. 7. 26. 선고 2002다25013 판결; 대법원 2013. 12. 26. 선고 2013다63257 판결).

19) 대법원 2013. 5. 9. 선고 2012다115120 판결.

20) 김영두, “권리금 회수기회 보호에 관한 고찰”, 『법조』 통권 제707호, 법조협회, 2015. 8, 124면.

21) 박동규, 전제 “상가건물 임대차보호법상 권리금 회수방해에 의한 손해배상에 관한 소고”, 98-99면.

차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 일정한 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 안 된다는 것을 규정하고 있다(제10조의4 제1항). 여기서 ‘임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자’를 甲이라고 할 때, 법이 규정하고 있는 일정한 행위에는 1. 甲에게 권리금을 요구하거나 甲으로부터 권리금을 수수하는 행위, 2. 甲으로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위, 3. 甲에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위, 4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 甲과 임대차계약의 체결을 거절하는 경우 등이 해당한다.

임대인이 甲과 임대차계약의 체결을 거절할 수 있는 정당한 사유는, 1. 甲이 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우, 2. 甲이 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 이유가 있는 경우, 3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우, 4. 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우 등이다(제10조의4 제2항).

## 2. 권리금 회수기회 방해로 인한 임대인의 손해배상책임

### (1) 손해배상책임에 관한 규정

임대인이 제10조의4 제1항에 규정된 권리금 회수기회 방해금지 의무를 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 임대인의 권리금 회수방해로 인한 손해배상책임을 인정하기 위하여 반드시 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이에 사전에 권리금계약이 체결되어 있어야 하는 것은 아니다.<sup>22)</sup> 다만 임대인에게 제10조 제1항에 해당하는 계약갱신 거절사유가 있는 경우에는 배상책임이 없는데, 그 사유로는 1. 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우, 2. 임차인이 거

22) 최근 대법원도 동일한 취지로 판결하였다(대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다239608 판결).

짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우, 3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우, 4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우 5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우, 6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우, 7. 임대인이 일정한 사유<sup>23)</sup>로 인하여 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우, 8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 등이 규정되어 있다.

임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 방해하여 손해배상의 책임을 부담하는 경우, 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다(제10조의4 제3항 후문). 그리고 임차인이 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 않으면 그 청구권은 시효의 완성으로 소멸한다(제10조의4 제4항). 한편 이러한 임대인의 손해배상책임에 상응하여, 임차인은 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인의 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자격 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다(제10조의 4 제5항).

## (2) 손해배상책임의 법적 성질

상가임대차법 제10조의4 제3항에 따른 임대인의 손해배상책임의 법적 성질에 대하여는 계약책임설, 불법행위책임설, 특수한 법정책임설 등으로 나뉘고 있다. 계약에 근거한 채무불이행책임으로 보는 견해에 따르면, 임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 방해하지 않아야 한다는 의무는 임대차계약의 내용을 떠나 별개로 파악할 수 없기 때문에, 임대인의 방해금지 의무를 임대차계약에 수반하는

23) 여기에 해당하는 사유로는, 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우, 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우, 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우 등이다.

부수적 의무로 이해한다. 이러한 경우에 손해배상청구권의 직접적인 근거는 상가임대차법에서 찾을 수 있고, 손해배상의 범위에 관해서는 민법 제390조 이하의 규정이 보충적으로 적용될 수 있다는 점에서 합리적인 손해배상액의 산정이 가능하다고 보는 것이다.<sup>24)</sup> 불법행위책임으로 보는 견해는 제3자에 의한 채권 침해의 법리를 적용하는데, 제3자인 임대인의 방해행위로 인하여 임차인의 권리금채권이 침해되었다면, 채권자인 임차인은 임대인의 행위에 위법성이 있다고 하여 불법행위책임을 물을 수 있다고 한다.<sup>25)</sup> 한편 특수한 법정책임으로 보는 견해에 따르면, 권리금의 핵심이라고 할 수 있는 영업적 이익에 대한 보상은 사회·경제적 이익을 위해 인정되는 것이기 때문에, 권리금 회수기회를 방해한 임대인의 손해배상책임은 특별히 정책적 관점에서 규정된 것이라고 한다. 또한 손해배상의 범위에 있어서 민법 제393조를 따르지 않고 상가임대차법 제10조의 4 제3항 2문에 별도의 내용이 규정된 것은 법정책임설에 의할 때 자연스럽다는 것이다.<sup>26)</sup>

그런데 권리금계약은 보통 임차인과 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자 사이에 이루어진다는 점을 고려하면, 임대인이 계약의 당사자가 아님에도 그에게 계약상 부수적 의무를 부담시키는 것이 적절한지 의문이다. 그리고 채무불이행에 따른 손해배상책임을 부과하기 위해서는 채무자의 고의·과실이라는 귀책사유가 존재하여야 하는데, 임대인의 고의·과실을 증명하기 곤란한 경우가 적지 않을 뿐만 아니라 고의·과실이 없는 임대인의 방해행위에 대해서는 임차인의 권리금 회수기회가 보호받지 못할 수 있다. 불법행위에 따른 손해배상책임 역시 고의·과실이라는 귀책사유와 위법성을 요건으로 하는데, 임대인이 자신의 상가건물에 대한 재산권을 행사함에 있어서 임차인이 주선하는 신규임차인이 되려는 자와의 계약을 거절하고 상대적으로 높은 차임을 제시하는 다른 임차인

24) 김영두, 전제 “권리금 회수기회 보호에 관한 고찰”, 153-154면; 김서기, “권리금계약에 관한 일고찰”, 「안암법학」 통권 제42호, 안암법학회, 2013. 9, 287면.

25) 김현선, “상가건물임대차보호법상 권리금 법제화에 대한 소고 -임대인의 방해행위에 따른 손해배상과 관련하여-”, 「안암법학」 통권 제48호, 안암법학회, 2015. 9, 223면.

26) 이상용, “개정 상가건물임대차보호법과 바람직한 임차인 보호방안”, 「민사법학」 제73호, 한국민사법학회, 2015. 12, 83-84면; 이근영·김상진, “개정 상가건물임대차보호법상 권리금 규정의 해석론과 문제점의 개선방안에 관한 소고”, 「법학연구」 제24권 제4호, 경상대학교 법학연구소, 2016. 10, 181면.

과 계약을 체결하였다고 하여 바로 불법행위의 요건을 갖추었다고 평가하기도 어렵다.

이와 같이 임대인의 손해배상책임을 채무불이행이나 불법행위에 근거하기에는 충분하지 못한 부분이 있다. 또한 상가임대차법이 임차인 보호에 주안을 두면서도 임대인의 재산권 행사라는 측면도 고려하여 임대인이 부담하는 손해배상액의 상한을 규정한 점 등이 손해배상책임을 법적 성격을 판단하기 위해 참작되어야 한다.<sup>27)</sup> 상가임대차법이 특별히 법의 개정을 통하여 임차인의 권리금 회수기회 보호와 임대인의 방해행위에 대해 손해배상책임을 규정하였다는 점에서도 손해배상책임을 법적 성격을 법정책적으로 인정한 특수한 법정책임으로 보는 것이 적합할 것이고, 결국 임대인의 손해배상책임은 제10조의4 제3항에 따라 인정되어야 한다.

### (3) 임대인이 손해배상책임에서 벗어나는 경우에서의 문제

임대인이 권리금 회수기회를 방해함으로써 부담하는 손해배상책임에서 면제되는 경우는, 상가임대차법에 규정된 바와 같이 임대인에게 계약갱신의 거절을 위한 사유가 존재하는 때(제10조의4 제1항 단서, 제10조 제1항)와 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절할 수 있는 ‘정당한 사유’가 존재하는 때이다(제10조의4 제1항 제4호, 제2항). 임대인이 손해배상책임에서 벗어날 수 있는 경우와 관련하여 몇 가지 논란이 될 수 있는 내용을 살펴보면 다음과 같은 점을 예로 들 수 있겠다.

우선 임대인이 계약의 갱신을 거절할 수 있는 사유를 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상책임을 예외로 볼 수 있는가에 대한 의문이 제기될 수 있다.<sup>28)</sup> 임대인의 계약갱신 거절사유 중 하나로서 ‘임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액을 연체한 경우’를 보더라도, 이것이 계약갱신의 거절과 해지의 사유로는 작용할 수 있겠지만 임차인의 권리금 회수기회를 상실케 하는 것은 적

27) 김상헌, 전제 “상가권리금 회수기회 보호의무의 기간 제한에 관한 소고”, 246면; 임세훈, “임차인보호를 위한 입법체계와 상가건물임차인보호의 개선방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 제주대학교 대학원, 2019. 8, 132면.

28) 김상헌, 전제 “상가권리금 회수기회 보호의무의 기간 제한에 관한 소고”, 247면.

절하지 않다고 한다.<sup>29)</sup> 이러한 점을 고려하여 ‘서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 지급한 경우’(제10조 제1항 제3호)에 한하여 계약갱신 거절사유들을 권리금 회수기회 방해로 인한 손해배상책임의 면책사유로 인정해야 한다는 주장도 있다.<sup>30)</sup>

거래 실무에서는 상가임대차법 제10조의4 제1항 제1호부터 제3호에 해당하는 권리금 회수기회 방해보다는 제4호의 ‘임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와의 계약을 거절하는 행위’에 의한 방해의 사례가 더 많다고 하는데<sup>31)</sup>, 임대인이 임대차계약의 체결을 거절함에 있어서 적어도 임차인의 ‘주선’이 필요한 것인가에 대하여는 논란이 되었다. 이와 관련하여 대법원은, 임차인이 신규임차인이 되려는 자를 주선하더라도 임대인이 그와 임대차계약을 체결하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시하였다는 특별한 사정이 있는 경우라면, 임차인이 실제로 신규임차인을 주선하지 않았더라도 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 임대인의 거절행위가 인정될 수 있고, 임차인은 동조 제3항에 따라 임대인에게 손해배상을 청구할 수 있다고 판시하였다.<sup>32)</sup>

한편 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 계약의 체결을 거절하는 정당성이 인정되는 행위의 하나인 ‘상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우’에 있어서, 그 주체를 누구로 보아야 하는지에 대해서 견해가 나뉘고 있다. 행위의 주체를 임차인으로 보는 입장에서는, ‘사용하지 아니한’이라는 의미를 고려하면 임차인이 본래의 영리목적에 따라 상가건물을 장기간 사용하지 않은 경우에는 권리금 회수기회를 보장할 필요가 없다고 하는데<sup>33)</sup>, 임차인이 계약기간 중에 1년 6개월 동안 차임 등을 지불하면서도 영업을 하지 않는 경우가 실제로 있을 것인가의 의문이 들고, 상당 기간 영업을

29) 박세창, “상가권리금의 보호와 그 적용에 대한 고찰”, 「집합건물법학」 제16집, 한국집합건물학회, 2015, 71면.

30) 임주리·김상찬, “상가권리금 회수기회 보장에 관한 연구”, 「법과정책」 제22집 제2호, 제주대학교 법과정책연구소, 2016. 8, 169면.

31) 김남근, “권리금회수 기회보호 거절에 대한 정당성 판단기준”, 「인권과 정의」 통권 455호, 대한변호사협회, 2016, 134-135면.

32) 대법원 2019. 7. 4. 선고 2018다284226 판결.

33) 이근영·김상진, 전제 “개정 상가건물임대차보호법상 권리금 규정의 해석론과 문제점의 개선 방안에 관한 소고”, 187면.

하지 못하는 특별한 사정이 발생한다면 임차인은 권리금의 회수를 위해 오히려 신규임차인의 주선을 위해 노력할 것이다.<sup>34)</sup>

이와 달리 제10조의4 제2항 제3호의 규정은 임대인이 계약 종료 후에 상가건물을 직접 비영리목적으로 사용하는 경우를 의미한다는 입장이 있는데<sup>35)</sup>, 국회의 논의과정에서도 이 규정에 대한 주체를 임대인으로 상정한 것이었다고 본다.<sup>36)</sup> 만약 주체가 임대인이라는 입장에서 본다면, 임대인은 상가건물을 1년 6개월 동안 영리목적으로 사용하지 않아서 발생할 수 있는 손해와 그 기간의 경과 후에 새로운 임차인에게 차임 등을 인상하여 얻을 수 있는 이익을 비교하여 의도적으로 상가건물을 사용하지 않을 가능성도 있을 것이고, 제3자로 하여금 임대목적물에 대한 경매를 신청하게 하고 임대인 자신이 매수하여 새로운 임차인과 계약하면서 권리금을 받을 수도 있다는 점을 지적하기도 하고<sup>37)</sup>, 또한 임대인의 권리금 회수기회 방해행위에 따른 임차인의 손해배상청구의 제기나 그 인용여부가 임대차계약이 종료된 후 1년 6개월이 지난 후에야 결정될 것이라는 점에서 이 규정의 실효성에 의문을 제기하기도 한다.<sup>38)</sup>

결국 제10조의4 제2항 제3호 규정의 주체에 대한 서로 다른 입장을 토대로 하여 양자가 모두 가능하다고 해석할 수 있으나, 상가임대차법의 입법 취지를 고려하면 이 규정에서의 영리목적으로 사용하지 않는 행위의 주체는 임대인으로 보는 것이 타당할 것이다.<sup>39)</sup>

34) 임세훈, 전제 “임차인보호를 위한 입법체계와 상가건물임차인보호의 개선방안에 관한 연구”, 138면.

35) 김영두, 전제 “권리금 회수기회 보호에 관한 고찰”, 144-145면.

36) 국회사무처, 제332회 국회 제1차 법안심사 제1소위 회의록, 2015. 4. 37면.

37) 임세훈, 전제 “임차인보호를 위한 입법체계와 상가건물임차인보호의 개선방안에 관한 연구”, 138면.

38) 김상헌, 전제 “상가권리금 회수기회 보호의무의 기간 제한에 관한 소고”, 249면.

39) 이와 관련한 논란을 피하고 규정의 내용을 명확히 한다는 의미에서 제10조의4 제2항 제3호에 주체로서 ‘임대인’을 포함하여 “임대인이 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우”로 개정할 필요성도 고려할 수 있겠다(법무부, “상가 권리금 회수기회 보장 등 임차인 보호를 위한 상가건물임대차보호법 개정방안연구”, 2014, 68면; 장병주, “상가건물 임차인의 계약갱신요구권과 권리금회수 기회보호”, 「민사법학」 제88호, 한 국민사법학회, 2019. 9, 227면 이하 참조).

### 3. 권리금 회수기회의 보호기간

#### (1) 관련 규정의 부존재에 따른 문제와 학설의 입장

권리금 회수기회 보호 등에 관한 제10조의4 규정이 임대인의 권리금 회수기회 방해금지 의무와 관련하여 임대인의 계약갱신 거절사유를 규정한 제10조 제1항의 내용을 준용하도록 하고 있으나, 권리금 회수기회가 보호될 수 있는 기간에 대해서는 명시적 규정을 두고 있지 않다. 그로 인하여 제10조 2항에서 규정하고 있는 계약갱신요구권의 행사기간 10년이 경과한 후에도 계속해서 임차인의 권리금 회수기회가 보장되는 것인가에 대한 의문이 생길 수 있다. 임대차계약의 갱신요구권이 보장되는 전체기간 10년이 경과하였다는 이유로 임대인이 임차인과의 계약연장을 거부하는 경우, 임차인은 당연히 자신이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 회수하려고 할 것이지만 임대인이 임대차의 종료를 주장하여 임차인과 신규임차인이 되려는 자 사이의 권리금계약을 인정하지 않는다는 문제가 발생한다는 것이다.<sup>40)</sup>

이러한 문제와 관련하여 계약갱신요구권의 행사기간을 경과한 후에도 임대인에게 여전히 임차인의 권리금 회수기회를 방해하지 않아야 하는 의무가 있다고 보는 긍정설의 입장, 상가임대차법이 개정되기 전의 규정에서 5년이 경과한 상가임대차계약에서 임대인의 계약갱신 의무가 없으므로 그 기간 이후에 오히려 권리금 회수기회가 보호되어야 한다거나<sup>41)</sup>, 설사 제10조 제1항에서 규정하는 임대인의 계약갱신 거절사유가 존재하더라도 사적 자치의 관점에서 임차인이 권리금을 회수하는 것을 금지할 이유가 없다는 점<sup>42)</sup> 등을 근거로 제시한다. 한편 임차인의 권리금 회수기회를 보호해야 할 임대인의 의무를 ‘임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지’로만 한정하기 보다는 임대차가 종료된

40) 임세훈, 전제 “임차인보호를 위한 입법체제와 상가건물임차인보호의 개선방안에 관한 연구”, 125면.

41) 김현선, 전제 “상가건물임대차보호법상 권리금 법제화에 대한 소고 -임대인의 방해행위에 따른 손해배상과 관련하여-”, 226면; 김영두, “권리금 회수기회 보호와 영업보상 및 임대차 기간보장의 관계”, 「법조」 통권 제725호, 법조협회, 2017.10, 58면.

42) 조장우, 전제 “상가건물임대차보호법상 권리금 규정의 배경과 해석”, 80면.

후에도 일정한 기간 동안 존속하는 것으로 해석하는 것이 타당하다고 보면서, 이를 위한 입법적 개선이 필요하다는 견해도 있다.<sup>43)</sup> 이와는 달리 부정설의 입장은, 계약갱신기간이 5년이었을 당시에 임차인에게 5년의 영업기간을 보장했다는 것은 권리금회수를 위해 충분히 배려했다고 볼 수 있기 때문에 그 기간 이후에 권리금에 따르는 위험은 임차인 스스로 부담해야 한다거나<sup>44)</sup>, 제10조 제2항에 규정된 계약갱신요구권 행사기간을 권리금회수 보호기간으로 유추적용하는 것이 합리적이라는<sup>45)</sup> 등의 논거를 제시하고 있다.

## (2) 판례의 태도

### 1) 하급심 판결

임차인의 권리금 회수기회 보호기간과 관련하여 하급심 판결들은 일치된 견해를 보이고 있지 않았다. 임차인의 계약갱신요구권 행사기간이 경과된 후에도 권리금 회수기회가 보호되어야 한다는 판결은, “법개정을 위한 논의과정을 살펴볼 때 제10조 제2항을 준용하지 않은 것이 입법의 흠결로 보이지 않는다는 점, 갱신요구권은 최소한의 임대차기간을 보호하고 있으며 권리금 회수기회 보호는 임차인의 영업가치를 보호하고 있다는 점을 고려한다면 양 규정의 취지가 다르다는 점, 권리금 회수기회 보호가 인정되지 않는 예외적인 사유들이 존재한다는 점, 권리금 회수기회 보호라는 원칙에 대한 예외를 인정하기 위해서는 명확한 법률의 규정이 필요하다는 점, 법률의 규정이 없음에도 불구하고 해석에 의해서 제10조 제2항을 유추적용한다면 임차인은 그러한 해석에 대해서 위헌제청신청 또는 헌법소원을 할 기회를 갖지 못하게 되어 제10조 제2항을 준용하는 명문의 규정이 있는 경우보다 임차인의 지위가 불이익하게 된다는 점 등을 고려하면 임대인은 권리금회수 방해금지 의무를 부담한다”<sup>46)</sup>는 점을 그 근거로 삼고 있다.

43) 장병주, 전제 “상가건물 임차인의 계약갱신요구권과 권리금회수 기회보호”, 224면.

44) 정수경, “상가건물임차인의 권리보호에 관한 사례연구”, 「재산법연구」 제34권 제1호, 한국재산법학회, 2017. 5, 216면.

45) 전장현, “상가권리금의 회수보호기간에 관한 개선방안”, 「부동산학보」 제73집, 한국부동산학회, 2018. 5, 95면.

46) 대전지방법원 2017.5.19. 선고 2016나108951·108968 판결; 대구고등법원 2017.10.26. 선고

이와는 달리 임차인의 권리금 회수기회 보호기간을 계약갱신요구권의 행사기간과 동일하게 보아야 한다는 판결은, “2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정된 상가임대차법이 임차인의 권리금 회수 보호 등 규정을 둔 것은 임대인의 임대차계약 갱신을 유도함으로써 임차인이 형성한 영업의 가치를 보호함과 동시에 임차인의 투자자본회수 및 영업처분기회를 보호하기 위함이라고 할 것인 점, 같은 법 제10조의4 제1항 단서에 의하면 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 제10조 제1항 각호 해당 사유가 있는 경우에는 같은 법 제10조의4 제1항 본문에 규정된 임대인의 임차인에 대한 권리금 회수 방해금지 의무가 있다고 하기 어려운 점, 같은 법 제10조 제1항 본문은 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다고 규정하는 한편, 제10조 제2항은 임차인의 갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다고 규정하고 있는 점 등을 고려하면, 임대인의 임차인에 대한 권리금 회수 방해금지 의무에 관한 상가임대차법 제10조의4 제1항 규정은 임대인이 임차인의 임대차계약 갱신요구를 거절할 수 있거나 임차인이 임대인에 대하여 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에는 그 적용이 없다고 봄이 타당하다”<sup>47)</sup>는 입장을 취하고 있다.

## 2) 대법원 판결

최근 대법원은 계약갱신요구권 행사기간이 지난 경우에도 임대인이 임차인에 대하여 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다는 점을 분명히 하였는데<sup>48)</sup>, 그 이유로는 “구 상가임대차법 제10조의4는 임차인의 계약갱신요구권 행사기간의 만료를 권리금 회수기회 보호의무의 예외사유로 정하고 있지 않다”는 점과 “전체 임대차기간이 5년이 지나도 임차인이 형성한 고객, 거래처, 신용 등 재산적 가치는 여전히 유지되어 임차인의 권리금 회수를 보장할 필요성이 있기 때문이

2016나1770·1787 판결.

47) 서울서부지방법원 2016.5.26. 선고 2015가합37405 판결; 서울고등법원 2016.7.18. 선고 2015나2074723 판결; 서울북부지방법원 2016.9.8. 선고 2016가단115934 판결.

48) 대법원 2019.5.16. 선고 2017다225312, 225329 판결.

다”는 점, 그리고 ‘임대인의 갱신거절에 의해 임차인의 이익이 침해되는 경우’는 전체 임대차기간을 경과하여 임차인이 더 이상 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우가 가장 전형적이라고 하면서 “전체 임대차기간이 5년을 초과하는지 여부와 무관하게 제10조의4에서 정한 요건을 충족하면 임대인이 권리금 회수기회 보호의무를 부담한다고 보는 것이 법 문언에 충실한 해석이다”는 점 등을 들고 있다. 이 대법원 판결은 임대차계약의 갱신요구권 행사기간과 임대인에게 부과되는 권리금 회수기회 방해금지의무 기간을 구별하였다는 점에서 의미를 찾을 수 있으나, 임대인이 언제까지 권리금 회수기회 보호의무를 부담하는 것인가에 관해서는 여전히 논의가 필요하다고 하겠다.

#### Ⅳ. 권리금 회수기회의 강화 방안

##### 1. 권리금 회수기회방해에 대한 면책사유의 제한 및 퇴거보상

상가임대차법 제10조의4 제1항 단서 및 제10조 제1항에 따라 임대인에게 계약갱신의 거절을 위한 사유가 존재하는 경우와 제10조의4 제1항 제4호 및 제2항에 근거하여 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절할 수 있는 ‘정당한 사유’가 존재하는 경우에는 임대인이 권리금 회수기회를 방해함으로써 부담하는 손해배상책임에서 면제된다. 이러한 예외규정의 범위가 확대될수록 임차인의 권리금 회수기회는 축소될 수밖에 없기 때문에, 임대인의 손해배상책임을 면제시키는 사유는 필요한 최소한의 범위에서 인정되어야 한다. 이러한 관점에서 임대인의 계약갱신 거절사유 전체를 바로 권리금 회수기회방해를 허용하는 사유로 인정하는 것보다는 제10조 제1항 제3호의 규정과 같이 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 합의한 경우에 한하여 방해금지의무에서 벗어나도록 하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것이다.<sup>49)</sup>

상가임대차법 제10조 제1항 각 호에서 열거하고 있는 임대인의 계약갱신 거

49) 임주리·김상찬, 전제 “상가권리금 회수기회 보장에 관한 연구”, 169면.

절사유는 합의에 의한 계약해지, 임차인의 과실에 따른 계약의 해지, 임대인과 임차인 양쪽에 해지권의 발생사유가 있는 경우 등과 임대인의 사정에 따라 갱신을 거절할 수 있는 사유로 나누어 볼 수 있는데, 후자에 해당하는 경우는 임대인이 일정한 사유에 의하여 ‘목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우’이다(제10조 제1항 제7호). 실제 권리금에 관한 분쟁이 재건축이나 재개발사업과 관련하여 다수 발생하고 있다는 점을 고려한다면, 재건축 등의 경우에 임차인의 권리금 회수가능성이 더 중요한 문제로 나타날 수 있겠다.

다른 법령에 근거하여 재건축 등이 이루어지는 경우에 발생하는 영업손실에 대한 보상은 어느 정도 가능하다고 하더라도, 권리금의 보상에 관련한 규정은 존재하지 않는다. 또한 안전사고의 우려를 이유로 계약갱신을 거절하는 경우, 임대인이 신규임차인이 되려고 하는 자와의 계약을 거부하거나 권리금계약을 방해하더라도 방해금지의무의 위반이 성립하지 않게 될 것이고, 임대인이 새로운 계약을 통해 더 높은 차임을 얻기 위하여 주관적인 판단으로 계약의 갱신을 거절하게 되면 임차인의 권리금 회수가 어려워질 수도 있다.

상가건물의 안전사고를 방지한다는 이유로 재건축을 하는 경우와 다른 법령에 근거하여 재건축이 행하여지는 경우에 임차인은 계약갱신을 거절당하거나 권리금 회수기회를 방해받게 되는데, 재건축 등으로 인하여 임차인에게 발생하는 권리금 손실이나 영업 손해에 대해서 임대인이 일정한 보상을 하도록 하는 방안이 강구될 필요가 있다. 재건축 등으로 인하여 임차인이 퇴거해야 할 상황에 처한 경우에 임차인이 재건축되는 건물의 상가를 우선적으로 사용하여 영업을 계속할 수 있도록 배려하는 방안<sup>50)</sup>이나 임대인으로 하여금 인근지역에 대체 점포를 제공하도록 하는 방안<sup>51)</sup>도 고려할 수 있을 것이다.

이와 같은 상가건물의 재건축에 있어서 임차인의 권리금 등을 보호해 주는

50) 재건축이 이루어진 후 본래의 상가임차인에게 우선 임차권이 아닌 우선 분양권을 주는 것은 분양가 등이 고액이라는 점과 소유자에게 입주할 수 있는 권한이 우선적으로 부여되고 잔여 상가에 대해 임차인에게 기회가 주어진다는 점을 감안하면 실효성이 크지 않을 수 있다.

51) 이현석, “주택재개발과 상가권리금보상”, 『토지공법연구』 제82집, 한국토지공법학회, 2018. 5, 37면; 허명국, “권리금을 지급한 상가건물 임차인의 보호에 관한 소고”, 『원광법학』 제29권 제4호, 원광대학교 법학연구소, 2013. 12, 397면.

퇴거보상제와 관련하여, 권리금 액수가 업종이나 지역에 따라 큰 편차가 나타나는 상황에서 권리금을 직접적으로 보호하기가 어려울 뿐만 아니라 권리금을 직접 보상하는 경우에 임차인이 아닌 외부집단이 개입하여 권리금이나 자릿세 명목으로 수취해 갈 수도 있기 때문에, 권리금의 보상이 오히려 불합리한 결과로 나타날 우려가 있다는 점이 지적되기도 하였다.<sup>52)</sup> 하급심판례도 재건축사업의 목적 및 성격, 임차권의 내용 및 보호의 정도 등에 비추어 재건축사업의 임차인에게 손실보상을 두지 않았다고 하여 불합리한 것이 아니라는 취지로 판결하였다.<sup>53)</sup> 이에 반하여 학설은 대체로 퇴거보상제도의 도입을 긍정하는 입장을 보이고 있다.<sup>54)</sup>

## 2. 권리금 회수기회 보호기간의 개선

현행 상가임대차법은 2018년 개정을 통해 임차인의 계약갱신요구권 행사기간을 10년으로 연장하면서 임대인이 부담하고 있던 임차인의 권리금 회수기회 보호기간을 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지로 연장하였다. 이는 임차인에게 안정적인 영업을 계속하게 함과 아울러 권리금 회수기간을 연장해 주는 정책적 배려의 차원으로 볼 수 있는데, 임차인의 권리금 회수기회를 보호해야 하는 임대인의 의무를 언제까지 인정해야 하는가에 대해서는 규정되지 않았다.

여기서 임차인이 계약갱신이 가능한 기간 동안 영업을 계속하면서 자신이 투자한 권리금을 회수할 수 있는 기회를 가질 수 있다는 점을 고려한다면, 임차인은 임대차기간이 만료될 즈음에 계약갱신을 통하여 영업을 계속할 것인지 아

52) 국토해양부, 도시재생 법제개편 및 활성화방안, 2012, 371면.

53) 서울남부지방법원 2011.10.25. 선고 2011가합3795·11765 판결.

54) 이를 위하여 퇴거보상제를 외국의 입법례를 참고하여 추진해야 한다거나(원상철, “정부의 상가권리금 법제화 방안에 대한 타당성 검토”, 『법이론실무연구』 제3권 제1호, 한국법이론실무학회, 2015. 4, 131면), 권리금의 보상을 위한 입법화가 필요하다거나(허강무, “상가권리금 보상의 법제화 방안”, 『토지공법연구』 제77집, 한국토지공법학회, 2017. 2, 112면), 공익사업 등의 원인으로 점포를 이전하는 경우에 공법적인 측면에서 권리금을 보상항목에 포함시키는 것이 바람직하다는(김영두, 전제 “권리금 회수기회 보호와 영업보상 및 임대차기간보장의 관계”, 84면) 등의 방법을 제시하고 있다.

다면 신규임차인이 되려는 자를 주선하여 그로부터 권리금을 회수할 것인지 스스로 결정할 수 있을 것이다. 임차인이 후자의 방법을 선택하는 경우에 그에 따르는 권리금 관련 위험도 스스로 부담하는 것이 타당하다고 보아야 한다. 또한 당사자들 사이의 약정으로 체결되는 임대차에서 계약이 종료된 이후에도 기간의 제한 없이 임대인에게 특정한 의무를 부담하게 하는 것은 임대인의 재산권 행사를 과도하게 침해하는 문제가 발생할 수 있다.<sup>55)</sup>

또한 앞서 인용한 대법원판결의 판시를 기준으로 본다면, 계약갱신요구권 행사기간 이후에 지속적으로 갱신을 해준 임대인의 경우에도 기간의 제한 없이 임차인이 주선하는 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약을 체결해야 한다는 결론에 이르는 것은 임대인의 재산권 행사에 대한 과도한 제한이 될 수 있다는 점을 지적하고, 신규임차인이 되려는 자를 선정함에 있어서 임대인보다는 임차인에게 우선권을 주고 임대인이 이를 거절하는 경우에 손해배상의 책임을 부과하는 것은 당사자 간의 형평이라는 상가임대차법의 취지에 맞는 것인지 의문을 제기하기도 한다.<sup>56)</sup> 어쨌든 임차인의 권리금 회수기회의 보호와 함께 임대인의 재산권 행사라는 측면도 고려되어야 하며, 임차인의 권리금 회수기회를 방해하지 않아야 하는 임대인의 의무에는 최소한 의무를 부담하는 기간이 정해져야 한다.

앞서 대법원 판결에서도 임대인이 부담하는 권리금 회수기회 보호의무 기간에 대하여 특별한 제한을 두지 않고 있다는 것을 알 수 있었는데, 결국 임대인의 방해금지의무를 언제까지 인정할 것인지에 관해서는 새로운 규정의 신설을 토하여 이 문제를 명확히 하는 방안을 고려할 수 있겠다. 임대인의 방해금지의무에 대한 시간적 제한을 규정함으로써 권리금 회수와 관련한 분쟁의 발생을 줄이고 당사자들 사이의 예측가능성을 높여서 법적 안정성을 향상시키는 효과를 얻을 수 있다고 본다.

55) 임세훈, 전제 “임차인보호를 위한 입법체계와 상가건물임차인보호의 개선방안에 관한 연구”, 129면.

56) 김상헌, 전제 “상가권리금 회수기회 보호의무의 기간 제한에 관한 소고”, 254-255면. 인적 신뢰관계를 중시하는 임대차계약에서 이전과 유사한 보증금과 차임을 지급할 수 있는 새로운 임차인의 경제적 사정만을 고려하여 임대인에게 임차인이 주선하는 신규임차인이 되려는 자와 계약을 체결하도록 강제하는 것은 합당하지 않다는 의견도 있다(김성욱, “상가건물임대차에 있어서 권리금과 관련한 법적 문제”, 「가천법학」 제8권 제2호, 가천대학교 법학연구소, 2015, 93면).

### 3. 권리금계약서의 효율적 활용 및 권리금계약의 투명성 확보

상가임대차법은 2015년 개정에서 임차인과 신규임차인이 되려는 자가 권리금 계약을 체결하기 위한 표준권리금계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있도록 했으나(제10조의6), 임차인들 사이에 권리금을 거래하면서 권리금 계약서를 활용하는 경우는 그리 높게 나타나고 있지 않다. 권리금계약서제도의 도입으로 권리금 관련 분쟁에서 권리금의 객관적인 평가와 손해배상액의 산정 등에 적절한 역할을 기대할 수 있겠지만, 계약서의 작성을 강제하는 것은 아니므로 그 실효성에 일정한 한계를 가질 수밖에 없기 때문에, 표준권리금계약서 제도의 실효성을 확보하기 위하여 권리금계약서를 의무적으로 사용하게 하는 방법도 고려해 볼 수 있을 것이다.<sup>57)</sup>

더 나아가 권리금계약의 투명성을 확보한다는 측면에서 권리금계약 신고제도의 도입을 검토할 수 있을 것이며, 이를 통하여 권리금계약의 내용을 명확히 할 수 있을 뿐만 아니라 이후에 신규임차인이 되려는 자는 권리금에 관한 내용을 확인함으로써 적절한 권리금계약을 체결할 수 있다고 본다.<sup>58)</sup> 또한 상가를 이전하거나 급히 권리금의 회수가 필요한 임차인의 경우에 소송 등을 통하는 방법은 적절치 않을 수 있으므로, 권리금 회수에 실효성을 가질 수 있는 보험제도의 도입 역시 검토해 볼 수 있을 것이다.<sup>59)</sup>

## V. 결어

이상에서 상가임차인의 권리금 회수기회 보호를 중심으로 한 상가임대차법의

57) 주택임대차보호법은 주택임대차계약을 서면으로 체결할 때 주택임대차표준계약서를 우선적으로 사용하도록 권고할 수 있게 규정하였고(동법 제30조), 공공주택특별법 제49조의2 제1항, 민간임대주택에 관한 특별법 제47조 제1항, 주택법 제78조 제3항 등은 표준계약서의 의무적 사용을 규정하고 있다.

58) 신동환, “상가임대차보호법상 권리금에 관한 문제점과 개선방안”, 「법학연구」 제45집, 전북대학교 법학연구소, 2015. 9, 118면.

59) 임차인 보호를 위한 보험제도의 도입에 관해서는 임세훈, 전계 “임차인보호를 위한 입법체계와 상가건물임차인보호의 개선방안에 관한 연구”, 154면 이하 참조.

주요내용을 살펴보았는데, 상가임차인의 권리금을 실효적으로 보호하기 위해서는 이미 개정된 규정 이외에도 더 적극적인 개선방안이 필요할 것으로 본다. 우선 임대차계약 당사자들의 예측가능성을 향상시킴과 아울러 권리금 회수를 둘러싼 법적 안정성을 고려하여 임대차 종료 시까지 임대인이 임차인의 권리금 회수를 방해하지 않도록 할 필요가 있다. 그리고 임대인의 권리금 회수기회방해에 대한 면책도 임차인에게 상당한 보상을 지급한 경우에 한하여 인정해야 한다.

한편 임대인의 권리금 회수기회 방해금지의무에 대한 면책사유 중의 하나인 ‘임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우’(제10조의4 제2항 제3호), 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와의 계약체결을 거절할 수 있다. 여기서 상가건물을 사용하지 않는 주체가 누구인지 분명하지 않은데, 앞에서 설명한 점을 근거로 사용하지 않는 주체를 임대인으로 명시하여 규정할 필요가 있을 것이고, 또한 사용의 권장에 그치고 있는 표준계약서제도를 활용하여 권리금 계약서의 작성을 의무화함과 아울러 상가건물임대차의 투명성을 확보하기 위하여 권리금계약 신고제도의 도입 역시 적극적으로 검토할 필요가 있을 것으로 본다.

## 참고문헌

- 국토해양부, 도시재생 법제개편 및 활성화방안, 2012.
- 국회사무처, 제332회 국회 제1차 법안심사 제1소위 회의록, 2015.
- 김남근, “권리금회수 기회보호 거절에 대한 정당성 판단기준”, 「인권과 정의」 통권 455호, 대한변호사협회, 2016.
- 김상현, “상가권리금 회수기회 보호의무의 기간 제한에 관한 소고”, 「재산법연구」 제36권 제2호, 한국재산법학회 2019. 8.
- 김서기, “권리금계약에 관한 일고찰”, 「안암법학」 통권 제42호, 안암법학회, 2013. 9.
- 김성욱, “상가건물임대차에 있어서 권리금과 관련한 법적 문제”, 「가천법학」 제 8권 제2호, 가천대학교 법학연구소, 2015
- 김영두, “권리금 회수기회 보호에 관한 고찰”, 「법조」 통권 제707호, 법조협회,

2015. 8.
- 김영두, “권리금 회수기회 보호와 영업보상 및 임대차기간보장의 관계”, 「법조」 통권 제725호, 법조협회, 2017.10,
- 김준호, 「민법강의」, 법문사, 2019.
- 김현선, “상가건물임대차보호법상 권리금 법제화에 대한 소고 -임대인의 방해 행위에 따른 손해배상과 관련하여-”, 「안암법학」 통권 제48호, 안암법학회, 2015. 9.
- 박동규, “상가건물 임대차보호법상 권리금 회수방해에 의한 손해배상에 관한 소고”, 「법조」 통권 제725호, 법조협회, 2017. 10.
- 박세창, “상가권리금의 보호와 그 적용에 대한 고찰”, 「집합건물법학」 제16집, 한국집합건물학회, 2015.
- 백경일, “비용부당이득 반환청구권을 통한 상가권리금보호의 가능성”, 「민사법학」 제88호, 한국민사법학회, 2019. 9.
- 법무부, “상가 권리금 회수기회 보장 등 임차인 보호를 위한 상가건물임대차보호법 개정방안연구”, 2014.
- 송덕수, 「민법강의」, 박영사, 2019.
- 신동환, “상가임대차보호법상 권리금에 관한 문제점과 개선방안”, 「법학연구」 제45집, 전북대학교 법학연구소, 2015. 9
- 원상철, “정부의 상가권리금 법제화 방안에 대한 타당성 검토”, 「법이론실무연구」 제3권 제1호, 한국법이론실무학회, 2015. 4.
- 이근영·김상진, “개정 상가건물임대차보호법상 권리금 규정의 해석론과 문제점의 개선방안에 관한 소고”, 「법학연구」 제24권 제4호, 경상대학교 법학연구소, 2016. 10.
- 이상용, “개정 상가건물임대차보호법과 바람직한 임차인 보호방안”, 「민사법학」 제73호, 한국민사법학회, 2015. 12.
- 이현석, “주택재개발과 상가권리금보상”, 「토지공법연구」 제82집, 한국토지공법학회, 2018. 5.
- 이흥민, “상가임차인의 보호와 권리금”, 「아주법학」 제12권 제2호, 아주대학교 법학연구소, 2018. 8.

- 임세훈, “임차인보호를 위한 입법체계와 상가건물임차인보호의 개선방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 제주대학교 대학원, 2019. 8.
- 임영희, “상가건물임대차보호법의 추가 개정 방향”, (젠트리피케이션 방지를 위한)상가건물임대차보호법 개정 공청회자료집, 중소기업청, 2017. 7.
- 임주리·김상찬, “상가권리금 회수기회 보장에 관한 연구”, 「법과정책」 제22집 제2호, 제주대학교 법과정책연구소, 2016. 8.
- 장병주, “상가건물 임차인의 계약갱신요구권과 권리금회수 기회보호”, 「민사법학」 제88호, 한국민사법학회, 2019. 9.
- 전장현, “상가권리금에 대한 임대인의 방해금지의무와 개선방안에 대한 연구”, 「법학논총」 제39권 제3호, 단국대학교 법학연구소, 2015.
- 전장현, “상가권리금의 회수보호기간에 관한 개선방안”, 「부동산학보」 제73집, 한국부동산학회, 2018. 5.
- 정수경, “상가건물임차인의 권리보호에 관한 사례연구”, 「재산법연구」 제34권 제1호, 한국재산법학회, 2017. 5.
- 조장우, “상가건물임대차보호법상 권리금 규정의 배경과 해석”, 법학논문집 제40집 제1호, 중앙대학교 법학연구원, 2016. 4.
- 지원림, 「민법강의」, 홍문사, 2017.
- 허강무, “상가권리금 보상의 법제화 방안”, 「토지공법연구」 제77집, 한국토지공법학회, 2017. 2.
- 허명국, “권리금을 지급한 상가건물 임차인의 보호에 관한 소고”, 「원광법학」 제29권 제4호, 원광대학교 법학연구소, 2013. 12.

[Abstract]

Protection of the opportunity to recoup the premium  
for the lessee of commercial building

Park, Kyu-Yong

*Professor, Jeju National Univ. Law School*

The Commercial Building Lease Protection Act was amended on May 2015 and October 2018, new regulations on the protection of the opportunity to recoup premium were established. In relation to the duty of lessor to protect the opportunity to recoup the premium, it was not explicitly stipulated for the period in which the opportunity to recoup th premium is protected. This paper proposes a scheme for improvement to amend provisions concerning premiums in leasing commercial buildings.

As regards premiums, it is necessary first to add new provisions concerning timing limitations on a lessor's duty to refrain from obstructing any lessee in collecting a premium. The Supreme Court recently ruled that even if period for demanding right of lease contract renewal has expired, lessor has an obligation to protect lessee the opportunity of recoup th premium. In addition, it is necessary to amend the provisions under which all grounds for rejecting a request for renewal are applicable mutatis mutandis as grounds for exemption from the duty to refrain from obstructing opportunities to collect a premium.

To prevent disputes between lessor and lessee, it is also necessary to amend the Act to require compulsory use of the standard contract form for the lease of a commercial building and a premium agreement. Anyway there is a need for legislative improvement to balance the interests of lessor

and lessee.

**Key words** : Commercial Building Lease Protection Act, protection of lessees, Request for contract renewal, premiums, premium contract, opportunity to recoup the premium, disturbance payment