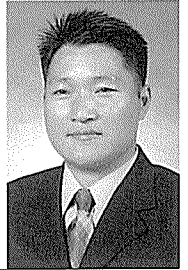


법의 테두리 밖에 있는 권리금

# 대법원 판례를 통해 살펴 본 권리금 분쟁

제과점을 창업하고 경영하려면 이것저것 신경 쓸 게 한두 가지가 아니다. 그중에서도 아무것도 몰라 제일 막막하게 하는 것은 법과 세무에 관련해서다. 하나하나 따져 보면 그리 어려운 것도 없다. 권리 앞에 당당한 제과인으로 거듭나기 위한 생활 속의 법률 상식 노트를 펼쳐보자.

글 · 공재욱 부동산컨설턴트 (주)대신코리아부동산 02)2695-0072  
세무 자문 · 정동현 세무사 정동현세무사사무소 02)876-2376  
법률 자문 · 문교석 법무사 M,K법무사사무소 02)874-9870



상가를 임대차할 때는 임대 보증금 이외에 별도로 권리금이 오고간다. 권리금에 대해 구체적으로 규정한 법규가 없고 권리금액의 일정한 산정 기준도 없어 권리금은 임대차 계약 시의 대표적 골칫거리 중 하나다. 높은 권리금을 지불하고 점포에 입주했다가 정작 나올 때는 권리금을 제대로 받지 못하는 것은 다반사이고, 비어 있는 점포가 분명한데 계약자가 있다며 권리금을 요구하는 문제도 종종 생긴다. 권리금에 대해 정확한 이해가 없으면 목돈을 미래의 위험에 그냥 던져놓는 것이나 다름없다. 아래의 사례를 통해 권리금과 관련해 현실에서 발생하기 쉬운 문제에 대한 대비책을 살펴본다.

## Case. 권리금의 손실로 속상한 박 사장

박 사장은 점포를 새로 인수하면서 이전 세입자에게 2천만 원의 권리금을 지불했다. 건물주와 임대차 계약을 체결하면서 건물주는 “세입자 간 권리금의 수수를 인정하고, 건물주가 점포를 직접 사용하기 위해 점포의 반환을 요구할 때는 세입자에게 해당 권리금을 지불한다”는 내용을 계약서상의 특약 란에 기재했다.

임대차 기간의 만료가 다가오고 매출도 변변치 않아 권리금 3천만 원에 점포를 내 놓은 박 사장은 거래가 쉽게 이루어지지 않자 조바심이 나서 일천만 원까지 권리금을 낮췄다. 1천만 원의 권리금 손실에 속상해 하던 박 사장은 임대차 계약서상의 특약 사항이 떠올라 건물주에게 당초 권리금 2천만 원의 반환을 요구했다.

건물주는 “계약서상에서 권리금의 수수를 인정했다 하더라도 권리금 손실을 건물주가 변제해줄 의무”는 없다며 딱 잘라 거절했다. 박 사장은 건물주가 권리금을 변제해 줄 수 있는 조건이 무엇인지 궁금했다.

## Solution

우선 권리금의 법적 의미에 대해 알아보자.

### 권리금이란?

부동산 임대차 계약 시 점포의 특수한 입지적 이익이나 권리를 이용하는 대가로 직전 세입자에게 지급하는 돈을 말한다.

### 권리금은 다양하다!

#### 시설 권리금

직전 세입자가 매출 향상을 위해 설비한 인테리어, 간판, 각종 집기류 등 시설에 대한 권리를 인수받는 대가로 지불하는 권리금이다.

#### 영업 권리금

지역에서 지명도가 높거나 특수한 영업 비법을 제공하는 등 이익과 직접적인 관련이 있는 무형의 자산을 인수받는 대가로 지불하는 권리금이다.

#### 바닥 권리금

점포가 비어있는 상태지만 입지가 좋아 치열한 입점 경쟁으로

시설이나 영업 권리금 이외에 주변 상권에서 주고받는 정도의 권리금을 요구하는 경우에 해당한다. 기존 점포와 다른 업종으로 전환하는 탓에 오히려 시설에 대한 철거 비용을 지출해야 하는 상황이라도 주변 상권에서 형성돼 있는 권리금의 최소액 정도를 지불하는 것이다.

### 법에서의 권리금

권리금은 법규에 의해 정해진 것이 아니라 세입자들끼리 관행적으로 주고받는 것이다. 권리금 분쟁에 대한 대법원 판례 또한 일관된 입장을 나타내지 않고 있다. 권리금에 대한 명확한 법의 해석이 없는 만큼 권리금을 지불할 때는 신중을 기해야 한다.

대법원 2001.04.10. 선고2000다59050 판결

“임대인이 임대차의 종료에 즈음해 점포의 재산적 가치를 도로 인수받던가 혹은 권리금이 오고간 뒤 일정 기간 이상으로 계약을 존속시켜 점포의 가치를 이용케 하기로 약정했음에도 불구하고 임대인의 사정으로 계약을 중도 해지하는 등 특별한 사정이 있을 때만 임대인은 권리금의 전부 또는 일부를 세입자에게 반환할 의무를 진다.”

대법원 1994.09.09. 선고94다 28598 판결

“임대인이 권리금을 인정한 경우 계약 기간 중에 점포의 반환을 요구할 때는 임차인에게 권리금을 변제한다’라는 임대차 계약서상의 특약 사항은 임대인이 임차인에게 특별한 이유 없이 점포를 비워줄 것을 요구하거나 다른 사람에게 처분해 권리금 회수가 불가능한 경우에만 임대인이 임차인에게 권리금을 직접 지급하겠다는 취지로 보일 뿐이다. 따라서 점포의 임대차 기간이 만료됐을 때 임차인에게 권리금을 지급하겠다고 약정한 것으로 볼 수 없다.”

## 권리금에 대한 대법원의 입장 정리

- ①통상 권리금은 새로운 세입자로부터만 지급받을 수 있고 건물주에게 지급을 요구할 수 없다.
- ②건물주가 권리금을 인정한 경우 계약 기간이 만료한 시점에서 다음 세입자 없이 점포를 비워줄 것을 요구할 때는 건물주에게 권리금을 요구할 수 있다.
- ③건물주가 권리금의 수수를 인정한 경우 건물주가 세입자의 권리금 회수를 적극적으로 방해했을 때는 건물주에게 권리금 반환을 요구할 수 있다.



### 답이 보인다

법원 판례에 비추어볼 때 건물주가 권리금을 인정했다 하더라도 권리금을 변제해줄 만한 특별한 사정이 없기 때문에 박 사장은 건물주에게 권리금 반환을 주장할 수 없다. 이와 같이 권리금은 법적으로 확실하게 보장받을 수 있는 돈이 아니므로 권리금을 지불할 때는 점포를 다른 세입자에게 인수할 미래 가치까지 고려해야 한다. 권리금의 액수가 크면 클수록 회수 기간과 가능성, 위험성 등을 종합적으로 판단해 피해 가능성을 줄이는 것이 현명한 방법이다. ㉓