

# 한두환 수의사 변호사의 법률칼럼 - 수의사의 생활법률 (2) 권리금과 인테리어비용을 들인 병원을 갑자기 건물주가 비우라고 한다면?



**한 두 환**  
여강특허법률사무소  
변호사  
today-we@hanmail.net

김명의 수의사는 서울에서 동물병원을 개원하기 위해, 6년 전 보증금 1억원에 월세 100만원으로 2년간의 상가 임대차계약을 체결했다. 김명의 수의사 전에 점포를 사용하던 세입자인 이상인씨에게는 권리금으로 1억원을 지급했고, 병원 인테리어 비용으로도 8천만원이 들었다. 동물병원 경영이 처음엔 어려웠지만 차츰 자리를 잡아갔고, 김명의 수의사는 다시 임대차계약을 갱신하면서 이제는 안정적으로 6년째 병원을 운영하던 중이었다. 그런데 갑자기 집주인 박임대씨는 더 이상 임대차계약을 갱신하지 않겠다고 하면서 김명의 수의사에게 점포를 비울 것을 요구했다. 김명의 수의사 입장에서는 보증금과 인테리어 비용을 생각하면 6년간의 병원 운영으로도 남는 게 거의 없는 상황이다. 이런 경우 김명의 수의사는 어떻게 대처할 수 있을까?

상가를 임차하면서는 이와 비슷한 일이 많이 일어난다. 수의사 입장에서는 우선 병원 장소를 옮기면 기존 손님들이 끊어질 수 있어서 여간 부담되는 일이 아니다. 그것도 그렇지만, 병원을 개원하면서 들인 권리금과 인테리어 비용을 날리는 것은 아닌지도 문제된다.

## 1. 김명의 수의사는 점포를 비워줘야만 할까?

### (1) 김명의 수의사는 계약갱신청구권을 행사할 수 있다.

상가건물임대차보호법 제10조 제1항은 “임대인은 세입자가 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.”라고 규정하여 세입자의 계약갱신청구권을 인정하고 있다. 계약갱신청구권이란 세입자는 현재 자신이 사용하고 있는 상가를 더 임차하고 싶으면 건물주에게 다시 임대차계약을 갱신하고자 청구할 수 있는 권한을 말한다.

이와 같이 계약갱신청구권을 행사하여 다시 체결된 임대차계약은 기존의 임대차계약과 내용이 동일하다. 따라서 기존의 임대차계약이 2년의 기간으로 계약한 것이었다면 갱신된 임대

차도 2년 기간이 된다. 보증금이나 임대료도 기본적으로는 기존의 임대차와 동일하되, 상가건물임대차보호법에서 정한 범위에서 변경할 수 있다.

### (2) 상가건물임대차보호법의 적용을 받으려면?

이와 같은 계약갱신청구권은 상가건물임대차보호법에서 규정하고 있다. 따라서 상가건물임대차보호법의 적용을 받아야 계약갱신청구권을 행사할 수 있는 것이다. 그런데 모든 상가가 상가건물임대차보호법의 적용을 받는 것은 아니다. 그렇다면 그 적용범위가 어떻게 될까?

상가건물임대차보호법은 제2조 제1항에서 “이 법은 상가건물의 임대차에 대하여 적용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.”라고 규정하고 있다. 즉, 대통령령으로 기준이 되는 보증금액을 정하고 있으며, 그 금액 이하의 상가에만 상가건물임대차보호법이 적용되는 것이다. 여기서 대통령령은 지역마다 기준이 되는 보증금액을 달리 정하고 있는데, 서울의 경우는 4억원, 광역시는 2억4천만원 등이다.

김명의 수의사는 보증금을 1억원으로 계약했으나, 월세 100만원도 계약했다. 이와 같은 경우는 월세에 100배를 곱하여 보증금에 더하게 된다. 즉, 김명의 수의사는 보증금 1억원에 월세에 100배를 곱한 1억원을 더해서 총 2억원을 보증금이라고 보게 되는 것이다. 김명의 수의사는 서울에 상가를 얻었고, 서울 보증금기준인 4억원보다 적으므로 상가건물임대차보호법의 적용을 받을 수 있다.

다만 현재 정부가 발의한 상가건물임대차보호법 개정안은 보증금기준을 삭제하기로 했는데, 아직 국회에 상정되지는 않았다. 국회에 상정되어서 처리된다면 보증금이 4억원이 넘는 상가도 상가건물임대차보호법의 적용대상이 될 것이다.

### (3) 계약갱신청구권을 행사할 수 있는 기간

이와 같이 김명의 수의사는 계약갱신청구권을 행사하여 상

가를 비워주지 않아도 될 것처럼 보인다. 하지만 상가건물임대차보호법은 제10조 제2항에서 “세입자의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.”라고 규정하고 있다.

즉, 상가를 임차한 기간이 5년이 될 때까지만 계약갱신을 청구할 수 있으며, 5년이 지나면 계약갱신청구권은 인정되지 않는다. 김명의 수의사는 상가 점포를 임차한지 6년이 되었다. 그러므로 김명의 수의사는 임대차계약을 연장할 수 없고, 상가를 비워줘야만 한다. 만일 임차기간이 5년이 되기 전이었다면 더 연장할 수 있었을 것이다.

## 2. 김명의 수의사는 권리금을 받을 수 있을까?

### (1) 권리금이란?

권리금은 우리나라의 특유한 관습으로서, 대법원은 “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”라고 정의하고 있다. 즉, 상가의 세입자가 특정한 위치의 상가 점포를 사용하게 되는 대가 및 기준에 쌓아온 거래신용의 대가로서 이전의 세입자에게 지급하는 금전이라고 할 수 있다.

권리금은 임대차계약의 내용에 해당하지 않는다. 즉, 권리금은 김명의 수의사와 건물주 박임대씨와의 거래가 아니라, 김명의 수의사와 전세입자인 이상인씨와의 거래인 것이다. 그리고 그것은 이상인씨가 김명의 수의사에게 상가 점포를 넘기면서 종료된 일이며, 김명의 수의사가 6년간 상가 점포를 사용한 것으로 권리금의 용도는 다한 것이다.

그러므로 김명의 수의사는 건물주 박임대씨에게는 권리금을 받을 수 없다. 김명의 수의사가 권리금을 받는 방법은 스스로 다른 세입자에게 상가 점포를 넘기면서, 그 다른 세입자에게 권리금을 받는 것이다. 하지만 건물주 박임대씨가 일방적으로 상가 점포를 비울 것을 요구하는 상황이므로 권리금은 포기할 수밖에 없다.

### (2) 새로운 권리금 보호제도

권리금은 금액이 크데 반해, 법적으로 반환이 보장되지 않는다. 그러다보니 이와 같은 건물주의 횡포가 많이 발생하고 있다. 그러자 최근에 정부는 권리금을 법으로 보호하는 상가건물임대차보호법 개정안을 발표했다.

개정안의 내용은 지금까지 법으로는 정의되지 않은 권리금을 법에 명시하여 실체를 인정하겠다는 것이다. 그리고 임대차

계약이 만료되더라도 2개월 내에 세입자가 상가를 이어서 사용할 다음 세입자를 구해오는 경우, 건물주는 세입자가 다음 세입자로부터 권리금을 받을 수 있도록 협력할 의무를 지게 된다. 만일 권리금을 받는 것을 건물주가 방해할 경우는 손해배상책임을 져야 한다. 이러한 개정 법률안 역시 곧 국회에서 처리되면 적용될 것인데, 정부는 2015년 6월경까지는 시행하겠다는 방침이다.

## 3. 김명의 수의사는 인테리어 비용을 받을 수 있을까?

### (1) 유익비상환청구권

민법 제626조 제2항은 “임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다.”라고 규정하고 있다.

김명의 수의사가 인테리어를 하여서 상가의 가치가 높아졌으므로, 김명의 수의사는 임대차계약이 만료되면 그 비용을 청구할 수 있다. 이때 건물주 박임대씨는 인테리어 비용 8천만원을 지급하거나 인테리어에 의해 상가의 가치가 증가한 금액을 산정받아 지급할 수 있다. 이때, 인테리어가 건물주 입장에서는 필요없는 것이라 하더라도 건물주는 인테리어 비용을 지급해야 한다. 이를 유익비상환청구권이라고 하는데, 김명의 수의사는 임대차계약이 만료되고 6개월 이내에 청구해야 한다.

### (2) 나도 모르게 유익비상환청구권을 포기한 것은 아닐까?

이러한 유익비상환청구권은 임대차계약을 할 때, 미리 포기할 수 있다. 유익비상환청구권을 포기한다는 것은 세입자 입장에서는 불리한 일이지만, 계약서에 이를 명시하는 경우가 많으므로 주의가 필요하다. 대법원은 임대차계약서에 ‘임대차 종료 시 건물을 원상회복하여 반환할 것’을 약정한 경우는 세입자가 유익비상환청구권을 포기한 것이라고 판단했다. 이러한 경우는 인테리어 비용이나 상가가액 증가분을 받을 수 없다. 그러므로 임대차계약서를 꼼꼼히 살펴야 하며, 이와 같은 조항이 있는 경우는 건물주와 협의를 통해 조정하는 것이 유리하다.

## 4. 계약사항을 꼼꼼히 살펴라.

임대차를 계약할 때에는 조항을 꼼꼼히 살펴보는 것이 필요하다. 같은 장소에서 장기간 영업을 하려는 경우는 임차기간을 잘 살펴봐야 할 것이다. 또한 유익비상환청구권 외에도 기타 필요비상환청구권 등 법적 개념에 대해서도 계약 전에 미리 조사하고 계약을 체결하는 것이 필요하겠다. 모든 상황을 사전에 다 대비할 수는 없더라도 많은 준비를 한만큼 돌아오는 바가 클 수밖에 없다. ☺