

# 생활 속의 법률 권리금



한 달 전쯤에 어떤 노부부와 상담을 한 적이 있었다. 그 부부는 시장골목에서 약 30년 정도 식당일을 하다가 약 3년 전쯤(2014년 경) 그때까지 모은 돈으로 제법 근사한 건물을 매수했다. 매수 당시 그 건물에는 젊은 부부가 임차하여 커피가게를 운영하고 있었지만, 당시 건물 매도인은 “상가임대차보호법에서 정한 5년이 경과하는 2017년 초경에는 건물을 비워 줄 것”이라고 했다. 더욱이 처음 임대차계약을 체결할 당시 특약사항으로 ‘권리금 포기’까지 계약서에 명시되어 있어, 임대차계약이 종료되더라도 권리금으로 인한 문제는 없을 것이라고 했다. 당시 의뢰인 부부가 이 건물을 매수한 이유는 평생 남의 집에서 식당을 운영하는 것이 서러워 이번 기회에 자신의 건물에서 식당을 운영하기 원했기 때문에, 비록 몇 년 뒤라고는 하지만 전체적으로 위와 같은 계약이 맘에 들어 이 건물을 매수했다.

그런데 임대차계약이 만료되기 직전인 2017년 초경 갑자기 임차인이 생판 처음 보는 사람을 데리고 와서는, “우리는 이 사람에게 가게를 넘기려고 하는데, 이 사람이 우리에게 권리금으로 3억 6,000만 원을 준다고 했다. 이 사람과 새로 임대차계약을 체결하든지 아니면 우리에게 3억 6,000만 원을 달라.”는 것이 아닌가. 아님 밤중에 흥두깨라더니, 노부부는 하도 어이가 없어서 우리 사무실에 찾아왔다고 한다.

상가임대차보호법은 2015. 5. 13. 개정되면서 권리금 조항이 신설되었다. 기존에 권리금의 법률관계

는 관행에 의해 규율되어 왔고 보증금과는 달리 예외적인 경우가 아니면 인정되지 않았는데, 임대인의 임대차계약 갱신을 유도함으로써 임차인이 형성한 영업의 가치를 보호함과 동시에 임차인의 투자자본회수 및 영업 처분기회를 보호하기 위하여 위 조항이 신설된 것이다.

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(상가임대차보호법 제10조의3 제1항). 간략하게 표현하면 임차인이 임차목적물에 투하한 자본 및 임차인 성실하게 영업을 함으로써 발생하는 거래처, 명성, 신용 등의 무형자산을 금전으로 환원한 것이 권리금이라고 할 것이다.

아울러 임차인의 권리금을 보호하기 위하여, 상가임대차보호법에서는 ‘임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다’(상가임대차보호법 제10조의4 제1항)고 규정하고 있고, 따라서 임대인이 위 규정에 반하여 임차인의 권리금 회수기회를 방해한 경우에는 손해배상의 책임을 진다(상가임대차보호법 제10조의4 제3항).

위와 같은 규정에 비추어, 노부부는 임차인이 소개한 사람과 새로 임대차계약을 체결하던지 아니면 임차인에게 3억 6,000만원 상당의 손해를 배상하여야만 할까? 더욱이 전임대인과 임차인 사이에는 권리를 포기하겠다는 약정까지 하지 않았는가?


일단 임대인과 임차인 사이의 권리금 포기 약정은 상가임대차보호법이 강행규정이므로 위 규정에 반하는 사인간의 모든 효력은 무효가 된다. 문제는 이 사건처럼 상가임대차보호법의 권리금 조항이 신설되기 전에 맺은 약정마저 무효가 되는가 인데, 법 부칙<sup>1)</sup>에서 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차의 경우에도 적용된다고 하여 그 포기약정은 효력이 없다는 것으로 해석된다.

한편 모든 경우에 권리금 조항이 적용되는 것은 아니다. 법에 의하면 임차인이 차임을 3기 이상 연체한 경우 등의 사유가 있는 경우에는 위 권리금 조항은 배제된다. 문제는 이 사건처럼 5년의 임대차기간이 경과하여 갱신청구권<sup>2)</sup>이 인정되지 않는 경우에도 권리금보호조항이 적용되는가이다. 이 부분에 대해서 현행법에서는 정한 규정은 없고, 대법원에서의 판례도 없는 실정이다. 다만 하급심<sup>3)</sup>에서는 갱신청구권이 없는 임차인에게 권리금보호조항이 적용되지 않는다고 선고한 사례가 있는가 하면, 역

으로 이와 같은 경우에도 권리금보호조항은 적용된다고 선고한 사례도 있다. 앞으로 이 부분에 대하여는 대법원에서 결론이 나올 때까지 다툼은 계속될 것이다.

따라서 임차인에게 갱신청구권이 인정되지 않는 이 사건의 경우 노부부가 임차인이 소개한 신규임차인과 계약을 거절한다고 하더라도 손해배상책임을 지는가에 대하여는 아직은 미지수다. 한 걸음 더 나아가 만약 노부부가 위와 같은 경우에 손해배상책임을 진다면 그 금액은 얼마나 될까?

그 금액은, 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액이 될 것이다. 그리고 ‘임대차 종료 당시의 권리금’은 법원에서 선정한 감정평가사의 평가에 의하여 결정된다.<sup>4)</sup>

이 사건은 아직 진행 중이다. 임대인의 입장에서는 자신의 재산을 임의로 처분하지 못한다는 불만이 있을 수 있고, 임차인의 경우에는 열심히 일해서 건물의 가치를 상승시켰더니 임대인이 날로 먹는다는 생각을 가질 수 있다. 어느 누가 옳다고 단정적으로 판단할 수 없다. 다만 어떤 방식이던 쌍방이 덜 손해를 보는 방식으로 원만히 해결되었으면 한다. 

1) 상가임대차보호법 부칙 제3조(권리금 회수기회 보호 등에 관한 적용례) 제10조의4의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차부터 적용한다.  
 2) 법에서는 ‘임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.’고 규정하여, 임차인은 임대인과 합의한 기간을 불문하고 5년 내에서는 계약의 갱신을 청구할 권리가 있다.  
 3) 법원은 1심, 2심 및 3심으로 구성되어 있는데, 이 중 3심, 즉 대법원이 아닌 그 이하의 법원을 하급심이라고 한다.  
 4) 보통 시설과 같은 유형자산의 경우에는 그 시설을 설치할 때드는 비용(원가법)으로, 영업권과 같은 무형자산의 경우에는 1년의 순이익(수익환원법)으로 각 산정된다.



법률사무소 '온' 변호사 이 호 진

전화번호 : 02-6203-0703, 이메일 : ephitor@naver.com

- 사법연수원36기
- 서울중앙 국선전담변호사
- 법무법인 태일 구성원 변호사(전)
- 現)대검찰청 미래기획단 위원