



판결로 확인하는 사건의 결과

직접 장사하겠다고 새 임차인을 거절한 건물주, 권리금 손해를 묻다.

권리금 손해배상 일부 인용

일부 승소

신규 임차인 계약 거절에 따른 권리금 손해 인정

광 주 지 방 법 원

판 결

사 건 (본소) 건물
(반소) 손해배상(기)
원고

피고

소송대리인 법무법인 해율

변 론 종 결 2022. 5. 27.

판 결 선 고 2022. 7. 8.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 원고(반소피고)로부터 400만 원을 지급받음과 동시에 [별지1] 목록 기재 건물 중
[별지2] 도면 표시 ㉠-㉡-㉢-㉣-㉤의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠부분 62㎡
를 인도하고,



- 나. 2022. 8. 21.부터 위 가항 기재 부분 인도완료일까지 연 700만 원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 20,576,000원 및 이에 대한 2021. 12. 23.부터 2022. 7. 8.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)에 대한 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 원고(반소피고)에 대한 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.



01 의뢰인이 마주한 문제

편의점을 운영하던 의뢰인은 임대차가 끝날 무렵 권리금 회수 문제에 부딪혔습니다. 새 소유자는 자신이 가족과 직접 영업하겠다는 취지로 신규 임차인과 계약할 의사가 없음을 드러냈습니다. 점포를 넘겨받을 사람을 찾더라도 계약이 성사될지 불투명한 상황이었습니다.

임대인은 건물인도를 구했고, 의뢰인은 권리금 회수 방해에 따른 손해배상을 반소로 청구했습니다. 점포를 비우는 문제와 영업 가치에 대한 배상 문제를 함께 다투어야 했습니다.

02 결과를 가른 쟁점

핵심은 임대인이 신규 임차인과 계약하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시했는지였습니다. 법원은 이 사건의 대화 내용 등을 바탕으로, 그러한 거절 의사가 확인되는 상황에서 실제 신규 임차인을 주선하지 않았다는 이유만으로 청구를 배척할 수 없다고 보았습니다.

배상액은 요구한 금액 그대로 정해지지 않았습니다. 법원은 감정으로 확인된 권리금 가치를 기준으로 손해를 산정했고, 임대차 보증금과 건물 반환 의무는 별도로 판단했습니다.

대응의 핵심

핵심은 임대인이 신규 임차인과 계약하지 않겠다는 의사를 확정적으로 표시했는지였습니다.

받아야 할 돈, 떠안을 이유 없는 청구. 제대로 다투십시오.

새 임차인을 받지 않겠다는 임대인. 해울은 임차인의 권리금 손해배상 청구를 인정받았습니다.

- 가게를 정리하면서 영업 가치까지 잃게 됐다면?
- 임대인의 거절 때문에 권리금 거래가 막혔다면?
- 권리금 감정으로 손해액을 확인해야 한다면?

결과를 만들어낸 해울에 맡기십시오.

이제 당신의 편에서 싸우겠습니다.



03 법무법인 해율의 대응

법무법인 해율은 임차인을 대리하여 건물인도 청구에 대응하면서 권리금 손해배상을 구했습니다. 임대인의 거절 의사를 보여주는 자료와 점포의 권리금 가치를 나누어 검토하는 구조였습니다.

임대차 관계에서는 점포를 반환해야 한다는 결론이 곧 권리금 청구의 실패를 의미하지 않습니다. 이 사건에서도 보증금 반환과 건물인도의 동시이행 관계, 점유 기간의 정산과 권리금 배상이 각각 구분되어 판단되었습니다.

04 판결 결과와 의미

법원은 임대인에게 권리금 손해 20,576,000원을 배상하라고 판결했습니다. 청구한 손해 전부가 인정된 것은 아니며, 의뢰인에게도 보증금 반환과 동시에 건물을 인도하는 등의 의무가 정해졌습니다. **권리금 손해배상은 일부 인정된 결과입니다.**

상가를 비워야 하는 상황에서도 기존 영업의 가치를 보호할 쟁점이 남을 수 있습니다. 이 사례는 인도 의무와 별도로 권리금 회수 방해를 다투어 배상 판결을 확보한 사건입니다.

결과의 핵심

새 임차인을 받지 않겠다는 임대인. 해율은 임차인의 권리금 손해배상 청구를 인정받았습니다.

잘할 수 있다는 변호사는 많습니다.

해율은 이미 해낸 결과로 답합니다.

새 임차인을 받지 않겠다는 임대인. 해율은 임차인의 권리금 손해배상 청구를 인정받았습니다.

- 점포 반환과 손해배상 청구가 함께 진행된다면?
- 배상받을 범위와 보증금 정산을 구분해야 한다면?
- 막연한 권리금 요구를 구체적 청구로 만들고 싶다면?

결과를 만들어낸 해율에 맡기십시오.

이제 당신의 편에서 싸우겠습니다.