

[상가임대차] 임대인이 신규임차인에게 기존 임대차조건 등에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구한 경우 권리금 회수 방해에 해당할 수 있어(대법원 2026다 201337 본소, 2026다201338 반소 판결)

상가 임대인인 원고(반소피고)는 임차인인 피고(반소원고)와 보증금 1억 원, 월 차임 600만 원으로 임대차계약을 체결하였습니다. 임대차 기간 만료를 앞두고 피고는 신규임차인이 되려는 자와 권리금 22억 원의 권리금계약을 체결하였으나, 원고가 신규임차인에게 보증금 5억 원, 월 차임 2,000만 원을 제시하면서 신규 임대차계약이 체결되지 못하였고 권리금계약도 해제되었습니다. 원고는 피고를 상대로 본소로 상가의 인도를 청구하였고, 피고는 원고가 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하여 권리금 회수를 방해하였다고 주장하며 반소로 손해배상을 청구하였습니다.

이에 대해 대법원은, 임대인이 신규임차인에게 요구한 차임과 보증금이 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제1항 제3호에서 정한 ‘현저히 고액’에 해당하는지는 상가건물에 관한 조세·공과금과 주변 상가건물의 차임 및 보증금뿐만 아니라, 기존 임차인과의 차임 및 보증금과의 차이, 해당 상가건물의 시세와 적정 차임, 거래관행 및 경제상황 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다고 보았습니다. 또한, 임대인이 요구한 금액이 기존 임대차조건 등에 비추어 현저히 고액에 해당할 여지가 있다면, 적정 차임과 보증금이 확인되지 않았다는 이유만으로 임차인의 손해배상청구를 곧바로 배척할 것이 아니라 필요한 경우 감정 등을 통하여 적정 금액을 확인한 후 권리금 회수 방해 여부를 판단하여야 한다고 보았습니다. 이를 근거로 대법원은 원고가 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하여 피고의 권리금 회수를 방해하였다고 볼 여지가 있다고 판단하고, 반소 손해배상청구를 기각한 원심판결을 파기·환송하였습니다.

이 판결은 임대인이 신규임차인에게 요구한 차임과 보증금의 현저성을 판단할 때 주변 시세뿐만 아니라 기존 임대차조건과의 차이, 해당 상가의 적정 임대료, 거래관행 및 경제상황까지 종합적으로 고려하여야 한다는 점을 분명히 하였다는 점에서 의미가 있습니다. 따라서 임대인이 기존보다 상당히 증액된 임대조건을 제시하려는 경우에는 상권과 임대시세의 변화, 해당 상가의 특성 등 증액의 합리적 근거를 객관적인 자료로 확보할 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수
변호사

김지연
변호사

02-316-4341
sslee@shinkim.com

02-316-1609
jyoungkim@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.