

# 권리금 분쟁 어떻게 해결할까?

개정 상가건물임대차보호법이 시행된 지 6개월이 지났다. 2015년 11월 14일 이후로 권리금이 법제화되면서, 권리금 분쟁에 관한 문의가 많다. 이번 호에서는 임대인과 임차인 측에서 빈번하게 질문하는 사항을 정리해 본다.



**방효석**

KEB하나은행  
상속증여센터 변호사  
bhs0319@hanafn.com

▶ 학력·자격증  
서울대학교 경제학부 졸업  
제51회 사법시험 합격(2009년) / 변호사

▶ 저서  
알고 싶은 부자들의 세금·법률 상담 사례집

▶ 경력  
청주지방법원 영동지원 조정위원  
서울시, 재향군인회 등 자문  
KBS, SBS스페셜(상속), YTN 등 출연  
조선일보, 동아일보 상속증여 칼럼 다수 기고  
(現)한국 가족법 학회 정회원

## Q1. 권리금은 무엇인가?

권리금은 주로 상가 등을 빌리는 사람(임차인)이 빌려주는 사람(임대인)에게 내는 임대료나 보증금 외에 추가로 지급하는 돈을 말한다. 흔히 영업상의 노하우가 있거나, 건물 위치에 따른 영업상의 이점이 있는 등 유형·무형의 재산적 가치를 이용하는 대가로 지불하게 된다.

## Q2. 권리금 분쟁은 어느 때에 발생하나?

첫째, 부득이한 사유로 임대인이 보장된 임대기간을 지

키지 못할 경우가 있다. 임차인은 최소 5년 동안은 영업을 할 수 있을 것이라 생각하고 인테리어비나 광고비를 투자했는데, 이를 회수하지 못한다면 임차인 입장에서 불합리하다고 느낄 수 있다. 이때 임차인은 임대인에게 권리금을 요구하게 된다.

둘째, 상가의 임대차 계약이 만료되는 경우 임차인이 임대인에게 권리금을 요구하는 사례가 빈번하다. 장사가 잘 되는 식당이 있다고 가정해보자. 임대차 계약 만료 후 임대인이 '자신이 그 자리에서 식당을 하겠다'라고 할 경우, 기존에는 임차인이 임대인에게 권리금을 요구할 수 없었다. 하지만 이제는 임차인이 권리금을 회수할 수 있는 법적인 근거가 생겼다.

## Q3. 임대인은 임차인에게 권리금을 직접 지급해 주어야 하나?

아니다. 임대인은 임차인이 권리금을 회수할 '기회'만 보장해주면 된다. 특별한 사정이 없는 한 직접 권리금을 줄 의무는 없지만 좀 더 자세히 살펴보면 조금 복잡한 이해가 필요하다.

앞의 사례를 계속 살펴보자. 장사가 잘 되는 식당의 경우, 임대차 기간 만료 후 임대인이 직접 영업을 하려고 할 수도 있다. 그런데 만약 임차인이 새로운 임차인을 섭외한 후, 그 사람과 권리금 수수 계약을 체결했다면 임대인은 그 사람과 특별한 사정이 없는 한 계약을 해야 한다. 그게 싫다면 임차인에게 권리금만큼의 보상을 해 주어야 한다.

## Q4. 임차인이 차임을 내지 않고 있다. 그래도 권리금을 보호해 주어야 하나?

아니다. 3번의 차임액을 연체한 경우에는 임대인이 임차인에게 굳이 권리금 보호를 해 줄 필요는 없다. 그러나 이때 3번의 차임 연체가 아니라 3번의 차임액이라는 점에 주의해야 한다.

예를 들어, 100만원의 차임을 받는 상가가 있다면 300만원 이상을 연체할 경우에는 권리금 보호를 해주지 않아도 된다. 하지만 임차인이 70만원, 80만원, 90만원 이렇게 차임을 내었다면 총 연체액은 60만원 밖에 되지 않으므로 이 경우에는 여전히 임차인이 임대인에게 권리금 회수를 요구할 수 있다.



## Q5. 상가임차인은 임대인에게 언제 권리금 소송을 할 수 있나?

임차인은 신규 임차인으로부터 권리금을 받을 수 있다. 이때 임대인은 임차인의 권리금 회수 기회를 보호해 주어야 할 의무가 있다. 만약 임대인이 임차인의 권리금 회수를 방해한 경우, 임차인은 임대인에게 권리금 소송을 할 수 있다.

## Q6. 임대인이 권리금 회수를 방해한다는 것이 어떤 의미인가?

① 임대인이 임차인이 섭외해 온 신규 임차인으로부터 직접 권리금을 받는 행위 ② 지나치게 고액의 차임 내지 보증금을 신규 임차인에게 요구하는 행위 ③ 정당한 사유 없이 임차인이 섭외해 온 신규 임차인과의 계약 체결을 거절하는 행위 등을 한다면, 임대인이 임차인의 권리금 회수를 방해한다고 볼 수 있다.

## Q7. 권리금 소송은 언제까지 할 수 있나?

임대차 기간이 끝난 후 3년 안에 권리금 소송을 할 수 있다. ㅎ

## Summary

- ① 권리금은 유형·무형의 재산적 가치의 이용 대가로 임대인 또는 임차인에게 차임 또는 보증금 이외에 추가로 지급하는 돈이다.
- ② 임대인은 임차인이 신규 임차인으로부터 권리금을 회수할 수 있는 기회를 보장해야 한다.
- ③ 권리금 소송은 임대차 기간이 끝난 후 3년 이내에 해야 한다.