

대법원 2016. 12. 1 선고 2016다228215 판결 [건물명도] [공2017상, 73]

판 시 사 항

임차인이 작성한 무상임대차 확인서에서 비롯된 매수인의 신뢰가 매각절차에 반영된 경우, 임차인이 매수인의 건물인도청구에 대하여 대항력 있는 임대차를 주장하여 임차보증금반환과의 동시이행의 항변을 하는 것이 허용되는지 여부(소극)

판 결 요 지

근저당권자가 담보로 제공된 건물에 대한 담보가치를 조사할 당시 대항력을 갖춘 임차인이 임대차 사실을 부인하고 건물에 관하여 임차인으로서의 권리를 주장하지 않겠다는 내용의 무상임대차 확인서를 작성해 주었고, 그 후 개시된 경매절차에 무상임대차 확인서가 제출되어 매수인이 확인서의 내용을 신뢰하여 매수신청금액을 결정하는 경우와 같이, 임차인이 작성한 무상임대차 확인서에서 비롯된 매수인의 신뢰가 매각절차에 반영되었다고 볼 수 있는 사정이 존재하는 경우에는, 비록 매각물건명세서 등에 건물에 대항력 있는 임대차 관계가 존재한다는 취지로 기재되었더라도 임차인이 제3자인 매수인의 건물인도청구에 대하여 대항력 있는 임대차를 주장하여 임차보증금반환과의 동시이행의 항변을 하는 것은 금반언 또는 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다.

참 조 조 문

민법 제2조, 상가건물 임대차보호법 제3조

전 문

【원고, 피상고인 겸 상고인】에●●●이♡♡♡드△래스 주식회사 외 1인

(소송대리인 법무법인 정□ 담당변호사 이◆본 외 1인)

【피고, 상고인 겸 피상고인】피고

【원심판결】의정부지법 2016. 5. 20. 선고 2015나54463 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고들의 상고이유 제2점에 대하여

가. 근저당권자가 담보로 제공된 건물에 대한 담보가치를 조사할 당시 대항력을 갖춘 임차인이 그

임대차 사실을 부인하고 그 건물에 관하여 임차인으로서의 권리를 주장하지 않겠다는 내용의 무상임대차 확인서를 작성해 주었고, 그 후 개시된 경매절차에 그 무상임대차 확인서가 제출되어 매수인이 그 확인서의 내용을 신뢰하여 매수신청금액을 결정하는 경우와 같이, 임차인이 작성한 무상임대차 확인서에서 비롯된 매수인의 신뢰가 매각절차에 반영되었다고 볼 수 있는 사정이 존재하는 경우에는, 비록 매각물건명세서 등에 위 건물에 대항력 있는 임대차 관계가 존재한다는 취지로 기재되었다고 하더라도 임차인이 제3자인 매수인의 건물인도청구에 대하여 대항력 있는 임대차를 주장하여 임차보증금반환과의 동시이행의 항변을 하는 것은 금반언 또는 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다.

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

- 1) 피고는 2006. 9. 1.경 이 사건 상가를 사업장소재지로 하여 사업자등록을 하고, 그 무렵부터 이 사건 상가에서 공인중개사 사무소를 운영하고 있다.
- 2) 피고는 2006. 12. 20. 이 사건 상가의 소유자인 주식회사 제□▲에스(이하 ‘제□▲에스’라고 한다)로부터 이 사건 상가를 임차하였다가, 2009. 5. 1. 보증금 4,000만 원, 차임 월 20만 원, 임대차기간 2009. 5. 1.부터 2011. 4. 30.까지로 임대차 내용을 변경하여 다시 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였다. 피고는 보증금 중 일부는 현금으로, 나머지는 피고의 채권으로 상계 처리하는 등의 방법으로 증액된 보증금을 모두 지급하였고, 2009. 9. 30. 파주세무서장으로부터 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받았다.
- 3) 제□▲에스는 2009. 9. 30. 주식회사 인△△저축은행(이하 ‘인♡♡♡은행’이라고 한다)으로부터 대출을 받으면서 이 사건 상가에 관하여 근저당권을 설정해 주었다.
- 4) 그 무렵 피고는 제□▲에스의 부탁에 따라 인♡♡♡은행에 ‘이 사건 상가에 무상거주함을

확인하고, 만일 기재 내용과 실제가 상이하여 발생하는 손해에 대하여 전적으로 민·형사상 책임을 질 것을 약속한다’는 취지의 문서(이하 ‘무상거주확인서’라고 한다)를 작성해 주었다.

5) 제□▲에스가 대출원리금을 변제하지 못하자, 인♡♡♡은행은 이 사건 상가에 관하여 임의경매신청을 하여, 2012. 6. 13. 의정부지방법원 고양지원 2012타경20945로 임의경매개시결정이 내려졌다.

6) 위 임의경매절차에서 집행관이 작성하여 경매법원에 제출한 현황조사서에는, 피고가 등록사항 등의 현황서상 등재자이고 임대차계약서에 확정일자를 받은 것으로 기재되어 있다.

7) 인♡♡♡은행은 2012. 10. 31.경 피고의 배당 및 권리 자격을 제외해 달라는 취지의 권리(임차인)배제신청서에 위 무상거주확인서를 첨부하여 경매법원에 제출하였다.

8) 원고 에●●●이♡♡♡드△래스 주식회사(이하 ‘원고 회사’라고 한다)는 위 경매절차에서 최고가 매수신고인이 되어 매각허가결정을 받고 대금을 납부한 후, 2013. 1. 3. 이 사건 상가에 관한 소유권이전등기를 경료하였다.

9) 그 후 이 사건 상가의 소유권은 케◇◇◇동산신탁 주식회사에게 이전되었다가 2013. 4. 25. 원고들에게 각 1/2 지분씩 이전되었다.

다. 위 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 상가에 관한 임의경매절차에서 집행관이 작성하여 경매법원에 제출한 현황조사서에는 피고가 이 사건 상가의 임차인이라는 사정이 현출되어 있으나, 한편으로 근저당권자인 인♡♡♡은행이 경매법원에 피고가 작성한 무상거주확인서를 첨부하여 권리(임차인)배제신청서를 제출하기도 하였으므로, 만일 원고 회사가 위 무상거주확인서의 존재를 알고 그 내용을 신뢰하여 매수신청금액을 결정하였다면, 임차인인 피고가 매수인이나

매수인으로부터 이 사건 상가를 승계 취득한 원고들의 인도청구에 대하여 대항력 있는 임대차를 주장하여 임차보증금반환과의 동시이행의 항변을 하는 것은 금반언 또는 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다고 보아야 한다.

그런데도 원심이 이러한 사정을 살피지 아니한 채, 이 사건 상가 인도 청구에 대하여 피고가 대항력 있는 임대차를 주장하면서 임차보증금반환과 동시이행의 항변을 하는 것은 신의칙에 반하여 허용되지 않는다는 원고들의 주장을 배척하였다. 이러한 원심의 판단에는, 금반언과 신의성실의 원칙에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

2. 그러므로 원고들의 나머지 상고이유와 피고의 상고이유에 대한 판단을 생략한 채, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이기택(재판장) 김용덕 김신(주심) 김소영