

대법원 2014. 7. 24 선고 2012다28486 판결 [건물명도등] [공2014하, 1643]

판 시 사 항

- [1] 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차에 민법 제640조에서 정한 계약해지 규정이 적용되는지 여부(적극) 및 민법 제640조와 동일한 내용을 정한 약정이 상가건물 임대차보호법 제15조에 의하여 효력이 없다고 할 수 있는지 여부(소극)
- [2] 상가건물의 임차인이 갱신 전부터 차임을 연체하기 시작하여 갱신 후에 차임연체액이 2기의 차임액에 이른 경우, 임대인이 2기 이상의 차임연체를 이유로갱신된 임대차계약을 해지할 수 있는지 여부(원칙적 적극)

판 결 요 지

- [1] 상가건물 임대차보호법에서 정한 임대인의 갱신요구거절권은 계약해지권과 행사시기, 효과 등이 서로 다를 뿐만 아니라, 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항이 민법제640조에서 정한 계약해지에 관하여 별도로 규정하고 있지 아니하므로, 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제1호가 민법 제640조에 대한 특례에 해당한다고 할 수 없다.
- 그러므로 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차에도 민법 제640조가 적용되고, 상가건물의 임대인이라도 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 이르는 때에는 임대차계약을

해지할 수 있다. 그리고 같은 이유에서 민법 제640조와 동일한 내용을 정한 약정이 상가건물 임대차보호법의 규정에 위반되고 임차인에게 불리한것으로서 위 법 제15조에 의하여 효력이 없다고 할 수 없다.

[2] 갱신 전후 상가건물 임대차계약의 내용과 성질, 임대인과 임차인 사이의 형평,상가건물 임대차보호법 제10조와 민법 제640조의 입법 취지 등을 종합하여 보면, 상가건물의 임차인이 갱신 전부터 차임을 연체하기 시작하여 갱신 후에 차임연체액이 2기의 차임액에 이른 경우에도 임대차계약의 해지사유인 ‘임차인의 차임연체액이 2기의차임액에 달하는 때’에 해당하므로, 이러한 경우 특별한 사정이 없는 한 임대인은 2기이상의 차임연체를 이유로 갱신된 임대차계약을 해지할 수 있다.

참 조 조 문

[1] 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항, 제15조, 민법 제640조 [2] 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항, 제3항, 민법 제640조

재 판 경 과

대법원 2014. 7. 24 선고 2012다28486 판결

서울서부지방법원 2012. 2. 10 선고 2011나6315 판결

서울서부지방법원 2011. 5. 17 선고 2010가단78497 판결

전 문

【원고, 피상고인】 원고

(소송대리인 변호사 김광진 외 4인)

【피고, 상고인】 피고

(소송대리인 변호사 이원기)

【원심판결】 서울서부지법 2012. 2. 10. 선고 2011나6315 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

가. 상가건물 임대차보호법은 상가건물 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정하여 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 하고 있으므로, 상가건물의 임대차에 관하여 법이 규정하고 있는 사항에 대하여는 민법의 적용이 배제된다.

그런데 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항은 “임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다”고 규정하면서, 예외사유의 하나로 제1호에서 ‘임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우’를 들고 있다. 위 규정의 취지는 상가건물의 임차인에게 계약갱신요구권을 부여하여 권리금이나 시설투자비용을

회수할 수 있도록 임차권의 존속을 보장하되, 임차인이 종전 임대차의 존속 중에 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우에는 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하는 임대차계약관계를 더 이상 유지하기 어려우므로, 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있도록 함으로써 그러한 경우에까지 임차인의 일방적 의사에 의하여 계약관계가 연장되는 것을 허용하지 아니한다는 것이다.

한편 민법 제640조는 “건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다”고 규정하고 있는데, 이는 차임의연체를 이유로 임대인이 계약을 해지할 수 있는 근거를 명문화함으로써 임차인에게 차임지급의무의 성실한 이행을 요구하는 데 그 취지가 있으므로(대법원 1962. 10. 11. 선고 62다496 판결 참조), 임대인은 임대차기간이 만료되기 전이라도 해지권을 행사하여 신뢰를 상실한 임차인과 사이의 계약관계를 더 이상 유지하지 않고 곧바로 계약관계를 해소할 수 있다.

이와 같이 상가건물 임대차보호법에서 정한 임대인의 갱신요구거절권은 계약해지권과 그 행사시기, 효과 등이 서로 다를 뿐만 아니라, 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항이 민법제640조에서 정한 계약해지에 관하여 별도로 규정하고 있지 아니하므로, 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제1호가 민법 제640조에 대한 특례에 해당한다고 할 수 없다.

그러므로 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차에도 민법 제640조가 적용되고, 상가건물의 임대인이란도 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 이르는 때에는 임대차계약을 해지할 수 있다고 할 것이다.

그리고 같은 이유에서 민법 제640조와 동일한 내용을 정한 약정이 상가건물 임대차보호법의 규정에 위반되고 임차인에게 불리한 것으로서 위 법 제15조에 의하여 효력이 없다고 할 수 없다.

대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다3022 판결은 임대인이 스스로 임차인의 3기 이상의 차임연체를 주장한 사안에서 임대인 지위를 승계한 사람이 그 승계 전의 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지한 것이 적법한지 여부만을 판단한 것으로 위에 실시한 법리와 다른 전제에 선 것이 아니다.

나. 원심은, 이 사건 임대차계약이 원고의 약정해지권 행사로 인하여 적법하게 해지되었다고

판단하고, 차임연체액이 2기의 차임액에 이르는 때에 상가건물의 임대차계약을 해지할 수 있도록 한 약정이 상가건물 임대차보호법 제15조에 의하여 효력이 없다는 피고의 주장을 배척하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 상가건물 임대차계약의 해지에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

가. 앞서 본 바와 같이 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항은 위 법의 적용을 받는 상가건물의 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 임대인이 같은 항 단서 소정의 사유가 있는 경우 외에는 정당한 사유 없이 계약갱신을 거절할 수 없다고 규정하고 있는데, 위 규정에 따라 갱신된 임대차계약은 내용 및 성질에 있어서 갱신 전의 임대차계약과 동일성이 있다고 할 것이다. 상가건물 임대차보호법 제10조 제3항 본문이 “갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다”고 규정하고, 대법원이 대항력과 우선변제권을 갖춘 임대차계약이 갱신된 경우 종전 임차보증금의 범위 내에서는 최초 임대차계약에 의한 대항력과 우선변제권이 그대로 유지된다고 판시한 것(대법원 2012. 7. 12. 선고 2010다42990 판결 등 참조)도 이와 같은 전제에서 있는 것이다.

그리고 상가건물의 임대차계약이 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항에 따라 임차인의 일방적인 갱신요구에 의하여 갱신된 경우에 계약이 갱신된 때로부터 새로이 2기 이상의 차임을 연체하여야만 임대차계약을 해지할 수 있다고 한다면, 그 임대인이 계약 갱신 전후로 2기의 차임액에 이르는 연체차임채권을 보유하고 있더라도, 갱신 이후의 차임연체만으로는 임대차계약을 해지할 수 없게 된다. 이는 임대인으로 하여금 신뢰를 상실한 임차인과 사이의 계약관계에서 벗어날 수 없게 하고, 오히려 차임지급의무를 성실하게 이행하지 아니한 임차인을 보호하는 것으로서 형평에 반한다. 또한 임대차계약이 갱신된 후에는 임차인이 갱신 전에 연체한 차임을 지급할 유인이 사라지게 되므로, 앞서 본 바와 같이 민법 제640조가 차임의 연체를 이유로 임대인이 계약을 해지할 수 있는 근거를 마련하여 임차인에게 차임지급의무의 성실한 이행을 요구하는 입법 취지에도 반한다.

위와 같은 갱신 전후 상가건물 임대차계약의 내용과 성질, 임대인과 임차인 사이의 형평, 상가건물 임대차보호법 제10조와 민법 제640조의 입법 취지 등을 종합하여 보면, 상가건물의 임차인이 갱신 전부터 차임을 연체하기 시작하여 갱신 후에 차임연체액이 2기의 차임액에 이른 경우에도 임대차계약의 해지사유인 ‘임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때’에 해당하므로, 이러한 경우 특별한 사정이 없는 한 임대인은 2기 이상의 차임연체를 이유로 갱신된 임대차계약을 해지할 수 있다고 보아야 한다.

나. 원심은, 피고가 이 사건 임대차계약의 갱신 전후에 1기씩의 차임을 연체하여 차임연체액이 2기의 차임액에 이르렀으므로, 원고의 약정해지권 행사로 인하여 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었다고 판단하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 갱신된 임대차계약의 해지에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 조희대(재판장) 양창수 고영한(주심) 김창석