

대법원 2016. 6. 9 선고 2013다215676 판결 [건물명도] [공2016하, 907]

상가건물의 양수인이 임차인에 대하여 건물명도를 구하는 사건

판시사항

[1]구 상가건물 임대차보호법 제3조 제1항에서 대항력의 요건으로 ‘사업자등록’을 규정한 취지 및 사업자등록이 임대차를 공시하는 효력이 있는지 판단하는 기준

[2]사업자등록신청서에 첨부한 임대차계약서와 등록사항현황서에 기재되어 공시된 임대차보증금 및 차임에 따라 환산된 보증금액이 구 상가건물 임대차보호법의 적용대상이 되기 위한 보증금액 한도를 초과하는 경우, 실제 임대차계약의 내용에 따라 환산된 보증금액이 기준을 충족하더라도 임차인이 대항력을 주장할 수 없는지 여부(적극)/이러한 법리는 임대차계약이 변경되거나 갱신되었는데 임차인이 사업자등록정정신고를 하지 아니하여 등록사항현황서 등에 기재되어 공시된 내용과 실제 임대차계약의 내용이 불일치하게 된 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부

판결요지

[1]구 상가건물 임대차보호법(2013.6.7.법률 제11873호로 개정되기 전의 것)제3조 제1항에서 건물의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 사업자등록은 거래의 안전을 위하여

임대차의 존재와 내용을 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로서 마련된 것이므로,사업자등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지는 일반 사회통념상 사업자등록을 통해 건물에 관한 임대차의 존재와 내용을 인식할 수 있는가에 따라 판단하여야 한다.

[2]사업자등록신청서에 첨부한 임대차계약서와 등록사항현황서(이하 '등록사항현황서 등'이라 한다)에 기재되어 공시된 임대차보증금 및 차임에 따라 환산된 보증금액이 구 상가건물 임대차보호법(2013.6.7.법률 제11873호로 개정되기 전의 것,이하 '구 상가임대차법'이라 한다)의 적용대상이 되기 위한 보증금액 한도를 초과하는 경우에는, 실제 임대차계약의 내용에 따라 환산된 보증금액이 기준을 충족하더라도,임차인은 구 상가임대차법에 따른 대항력을 주장할 수 없다. 이러한 법리는 임대차계약이 변경되거나 갱신되었는데 임차인이 사업자등록정정신고를 하지 아니하여 등록사항현황서 등에 기재되어 공시된 내용과 실제 임대차계약의 내용이 불일치하게 된 경우에도 마찬가지로 적용된다.

참 조 조 문

[1]구 상가건물 임대차보호법(2013.6.7.법률 제11873호로 개정되기 전의 것)제3조 제1항[2]구 상가건물 임대차보호법(2013.6.7.법률 제11873호로 개정되기 전의 것)제2조,제3조 제1항,제4조 제1항 제4호(현행 제4조 제3항 및 현행 상가건물 임대차보호법 시행령 제3조의3제2항 제3호 참조),제6호(현행 제4조 제3항 및 현행 상가건물 임대차보호법 시행령 제3조의3제2항 제5호 참조),제2항(현행 제4조 제5항 및 현행 상가건물 임대차보호법 시행령 제3조의3제3항 참조),구 상가건물 임대차보호법 시행령(2015.11.13.대통령령 제26637호로 개정되기 전의 것)제2조,제3조 제2항(현행 상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙 제6조 제1항 참조),구 부가가치세법(2013.6.7.법률 제11873호로 전부 개정되기 전의 것)제5조 제1항(현행

제8조 제1항 참조), 제2항(현행 제8조 제3항 참조), 제5항(현행 제8조 제6항 참조), 제8항(현행 제8조 제10항 참조), 구 부가가치세법 시행령(2013.6.28. 대통령령 제24638호로 전부 개정되기 전의 것) 제7조 제1항(현행 제11조 제1항 참조), 제2항 제3호(현행 제11조 제3항 제2호 참조), 제11조 제1항 제8호(현행 제14조 제1항 제7호 및 제2항 참조)

참 조 판 례

[1] 대법원 2008.9.25. 선고 2008다44238판결(공2008하,1449)

전 문

【원고, 피상고인】 원고

(소송대리인 법무법인(□한)동△ 담당변호사 강○주 외 1인)

【피고, 상고인】 피고

【원심판결】 서울서부지법 2013.10.24. 선고 2013나30558판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1.상고이유 제1점에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 피고와 소외인이 임대차계약을 2개 작성하였지만 실제로는 이 사건 점포 전부에 관하여 하나의 임대차계약을 체결한 것으로 인정된다고 판단하였다.

기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하다. 거기에 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등의 위법이 없다.

2.상고이유 제2점에 대하여

(1) 구 상가건물 임대차보호법(2013.6.7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 상가임대차법’이라 한다) 제3조 제1항에서 건물의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 사업자등록은 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재와 내용을 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로서 마련된 것이므로, 사업자등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지는 일반 사회통념상 그 사업자등록을 통해 해당 건물에 관한 임대차의 존재와 내용을 인식할 수 있는가에 따라 판단하여야 한다(대법원 2008.9.25. 선고 2008다44238판결 참조).

한편 구 부가가치세법(2013.6.7. 법률 제11873호로 전부 개정되기 전의 것) 제5조 제1항, 제2항, 제5항, 제8항, 구 부가가치세법 시행령(2013.6.28. 대통령령 제24638호로 전부 개정되기 전의 것) 제7조 제1항, 제2항 제3호, 제11조 제1항 제8호(위 규정들은 소득세법 및 법인세법상의 사업자등록에도 준용된다)에 의하면, 사업장을 임차한 사업자가 사업자등록을 할 경우에는 세무서장에게 임대차계약서 사본을 첨부한 사업자등록신청서를 제출하여야 하고, 보증금, 차임 또는 임대차기간의 변경이 있는 때에는 사업자등록정정신고서를 제출하여야 한다. 또한 구 상가임대차법 제4조 제1항 제4호, 제6호, 제2항, 구 상가건물 임대차보호법 시행령(2015.11.13. 대통령령 제26637호로 개정되기 전의 것) 제3조 제2항에 의하면, 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 사람은 관할 세무서장에게 사업자등록 신청일 당시의 임대차보증금, 차임, 임대차기간 및 임대차계약이

변경·갱신된 날짜와 그에 따라 변경된 임대차보증금, 차임, 임대차기간의 열람 또는 제공을 요청할 수 있고, 그에 따라 사업자등록신청서·사업자등록정정신고서 및 그 첨부서류와 확정일자를 기재한 장부 중 해당 사항을 열람하거나 등록사항 등의 현황서(이하 '등록사항현황서'라 한다)의 등본을 교부받을 수 있다.

따라서 사업자등록신청서에 첨부한 임대차계약서와 등록사항현황서(이하 '등록사항현황서 등'이라 한다)에 기재되어 공시된 임대차보증금 및 차임에 따라 환산된 보증금액이 구 상가임대차법의 적용대상이 되기 위한 보증금액 한도를 초과하는 경우에는, 실제 임대차계약의 내용에 따라 환산된 보증금액이 위와 같은 기준을 충족하는 것이더라도, 임차인은 구 상가임대차법에 따른 대항력을 주장할 수 없다고 할 것이다.

이러한 법리는 임대차계약이 변경되거나 갱신되었는데 임차인이 사업자등록정정신고를 하지 아니하여 등록사항현황서 등에 기재되어 공시된 내용과 실제 임대차계약의 내용이 불일치하게 된 경우에도 마찬가지로 적용된다.

(2) 원심이 인용한 제1심판결 이유와 기록에 의하면, ① 피고와 소외인은 2005.10.31. 이 사건 점포에 관하여 임대차보증금은 1억 5,000만 원, 월 차임은 200만 원으로 하고 그중 차임의 지급을 상가가 형성될 때까지 유보하기로 하는 이 사건 임대차계약을 체결하였다가, 2007.10.2. 차임을 면제하기로 합의한 사실, ② 피고는 이 사건 점포에 대하여, 2005.11.10. 임대차보증금 5,000만 원 및 월 차임 200만 원의 임대차계약서를 ○○마트(편의점)에 관한 사업자등록을 신청하였고, 또한 2007.1.10. 임대차보증금 1억 원의 임대차계약서를 첨부하여 약국에 관한 사업자등록을 신청하였는데, 위 각 임대차계약서에는 차임의 면제 또는 지급유보에 관하여 아무런 기재가 되어 있지 아니한 사실, ③ ▽▽▽세무서장이 발급한 이 사건 점포에 관한 등록사항현황서에도 2005.11.10.자 사업자등록 당시의 임대차보증금이 5,000만 원이고 월 차임이 200만 원이며, 2007.1.10.자 사업자등록 당시의 임대차보증금이 1억 원으로 기재되어 있는 사실, ④ 원고는 2011.11.11. 경매절차에서 이 사건 점포를 매수하여 그 소유권을 취득한 사실을 알 수 있다.

(3) 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 따라 살펴보면, 피고가 2005.10.31. 소외인과 임대차보증금

1억 5,000만 원 및 월 차임 200만 원의 이 사건 임대차계약을 체결하면서 차임의 지급을 유보하였다가 2007.10.2.차임면제의 합의를 함으로써 이 사건 임대차계약이 실제로는 차임 없이 임대차보증금 1억 5,000만 원의 임대차계약으로 변경되었다고 할지라도,등록사항현황서 등에는 2007.10.2.이후로도 임대차보증금 5,000만 원 및 1억 원 외에 월 차임 200만 원이 여전히 기재되어 공시되었고,이와 같이 등록사항현황서 등에 기재되어 공시된 각 임대차보증금 및 차임에 따라 환산된 보증금액은 3억 5,000만 원으로서 서울에서 2008.8.21.전에 체결된 상가건물 임대차계약이 구 상가임대차법의 적용대상으로 되기 위한 보증금액의 한도인 2억 4,000만 원을 초과하므로,피고는 이 사건 점포를 양수한 원고에 대하여 구 상가임대차법에 따른 대항력을 주장할 수 없다.

원심의 이유 설시에 일부 적절하지 아니한 점이 있으나,원심이 이 사건 임대차가 그 계약당사자가 아닌 원고에 대하여도 대항력이 있다는 피고의 주장을 배척한 결론은 정당하다.거기에 상가건물 임대차의 공시방법과 대항력에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

3.상고이유 제3점에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 원고의 인도청구가 신의성실의 원칙에 반한다는 피고의 주장을 배척하였다.

관련 법리에 따라 기록을 살펴보면,원심의 위와 같은 판단은 정당하다.거기에 신의성실의 원칙에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

4.결론

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

대법관 이상훈(재판장) 김창석 조희대(주심) 박상옥