

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2024다264865 건물인도
원고, 피상고인	원고 1 외 1인 원고들 소송대리인 법무법인(유한) 국제 담당변호사 최진갑
피고, 상고인	피고 소송대리인 법무법인 금강 담당변호사 고규정 외 3인
원 심 판 결	창원지방법원 2024. 6. 27. 선고 2022나62205 판결
판 결 선 고	2024. 11. 14.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 창원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 원심의 판단

원심은, 판시와 같은 이유로 원고들과 피고 사이에 체결된 임대차 계약은 제조업 목적으로 한 공장 임대차로 보일 뿐이고, 이 사건 건물에서 상품 제조 등 사실행위를 넘어서 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어진다고 볼 수 없다고 판단한 후, 위 계약에 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법'이라고 한다)이 적용되어야 한다는 피고의 주장을 배척하였다.

2. 대법원의 판단

그러나 위와 같은 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

가. 상가임대차법의 목적과 같은 법 제2조 제1항 본문, 제3조 제1항에 비추어 보면, 상가임대차법이 적용되는 상가건물의 임대차는 사업자등록의 대상이 되는 건물로서 임대차 목적물인 건물을 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용하는 임대차를 가리킨다. 그리고 상가임대차법이 적용되는 상가건물에 해당하는지 여부는 공부상의 표시가 아닌 건물의 현황·용도 등에 비추어 영업용으로 사용하느냐에 따라 실질적으로 판단하여야 하고, 단순히 상품의 보관·제조·가공 등 사실행위만이 이루어지는 공장·창고 등은 영업용으로 사용하는 경우라고 할 수 없으나 그곳에서 그러한 사실행위와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어진다면 상가임대차법의 적용대상인 상가건물에 해당한다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2009다40967 판결 참조).

나. 원심판결의 이유 및 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 원고들은 2019. 10. 18. 피고에게 이 사건 건물을 임대차보증금 2,000만 원, 월 차임 200만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2020. 1. 17.부터 2022. 1. 16.까지로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 계약'이라고 한다).

2) 피고는 2020. 2. 3.경 이 사건 건물을 사업장소재지로 하여 '(상호명 생략)'이

라는 상호로 사업자등록을 마친 후 이 사건 건물에서 레이저용접의 제조업을 하여 왔다.

3) 이 사건 건물의 부동산등기사항전부증명서에 표시된 용도와 일반건축물대장에 표시된 주용도는 '제조업소'인데, 이 사건 건물 중 일반철골구조에 의한 287.5㎡ 부분은 제2종근린생활시설(제조업소)이고, 경량철골구조에 의한 36.8㎡ 부분은 제2종근린생활시설(제조업소-사무실)이다. 이 사건 건물의 실제 구조 및 이용 현황에 의하면, 위 287.5㎡ 부분은 용접 작업장으로, 위 36.8㎡ 부분은 사무실로 각 구획되어 사용되고 있으며, 피고는 이 사건 건물 외에 별도의 영업용 사무실을 두고 있지는 않다.

4) 피고는 이 사건 건물에서 고객들로부터 의뢰받은 특정 물품에 관한 용접 가공 및 제조를 하고 완성된 제품을 고객들에게 납품하여 왔으며, 이 사건 건물 내부의 사무실에서는 제품 대금 수수를 위하여 세금계산서, 거래명세표 등을 발행 또는 교부하고, 고객들로부터 신용카드, 계좌이체 등의 방법으로 대금을 지급받아 왔다.

다. 앞서 본 법리와 위와 같은 사실관계에 비추어 보면, 이 사건 건물은 단순히 상품의 제조·가공 등의 사실행위만이 아니라 그와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어지는 장소로서 상가임대차법의 적용대상인 상가건물에 해당한다고 보아야 한다. 그 구체적인 이유는 다음과 같다.

1) 제품 대금의 지급은 다양한 방법으로 이루어질 수 있고, 신용카드나 계좌이체의 방식으로 대금을 지급하는 것은 통상의 거래에 있어 일반적인 지급 방식이다. 그럼에도 대금의 결제가 주로 계좌이체의 방식으로 이루어지는 것으로 보이므로 이 사건 건물에서 대금을 수수한다고 보기 어려워 이 사건 건물에서 영업행위가 이루어진다고 볼 수 없다는 취지의 원심의 판단은 선뜻 받아들이기 어렵다.

2) 이 사건 건물의 대부분은 용접 가공 및 제조를 하는 작업장이고, 일부분이 그 외의 업무를 하는 사무실로 구성되어 있다. 그러나 피고는 이 사건 건물 외에 별도의 영업소를 두고 있지 않으며 이 사건 건물에서 상품의 제조·가공과 함께 대금 수수 등 영리를 목적으로 하는 활동이 이루어지고 있으므로 제조업을 영위하는 상인인 피고가 이 사건 건물에서 하는 작업은 모두 일련의 영업활동에 해당하여 이 사건 건물 전체가 영업활동을 하는 하나의 사업장으로서 영업용으로 사용하는 건물이라고 보아야 한다.

3) 이 사건 계약서의 표제가 '부동산(공장) 월세 계약서'이고 이 사건 계약서의 특약사항에도 이 사건 건물이 제조업임을 전제로 '상기 공장'이라는 문구가 여러 차례 기재되어 있기는 하다. 그러나 피고와 같이 제조업을 영위하는 개인사업자가 운영하는 소규모 공장의 경우 별도의 영업소를 두지 않고 그 공장에서 상품의 제조·가공과 영업활동이 함께 이루어지는 경우가 통상적이므로, 이 사건 계약 당시 피고는 이 사건 건물을 단순히 상품의 제조·가공 등 사실행위만을 위한 공장으로만 사용할 의사였다고 보다는 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용할 의사였을 것으로 보이고, 원고의 입장에서 피고가 제조업을 영위하기 위하여 이 사건 건물을 공장으로 사용하는 이상 영업용으로 사용될 수 있으리라는 점을 충분히 인식하였을 것으로 보인다. 따라서 원고와 피고 모두 이 사건 계약 당시 이 사건 건물이 상품의 제조·가공과 영리를 목적으로 하는 활동을 모두 하는 장소로 사용될 것이라는 인식과 의사 합치가 있었다고 볼 여지가 크다.

라. 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유로 이 사건 계약에 상가임대차법이 적용되지 않는다고 판단하였다. 원심의 위와 같은 판단에는 필요한 심리를 다하지 아니한 채

논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 상가임대차법의 적용 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	오경미
-----	-----	-----

	대법관	김상환
--	-----	-----

	대법관	권영준
--	-----	-----

주 심	대법관	박영재
-----	-----	-----