

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2023다307116 건물인도
원고, 상고인 원고
소송대리인 법무법인 을지
담당변호사 김시격 외 9인
피고, 피상고인 ○○○주택재건축정비사업조합
소송대리인 변호사 전영상
피고보조참가인 피고보조참가인
소송대리인 법무법인 김장리
담당변호사 박혜준
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2023. 11. 21. 선고 2023나14222 판결
판 결 선 고 2026. 4. 9.

주 문

원심판결 중 임대차보증금 반환청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 서울 서초구 (주소 생략) 일대를 정비구역으로 하는 도시 및 주거환경정비법에 따라 설립된 주택재건축정비사업조합이다.

나. 원고는 2017. 6. 12. 피고 보조참가인으로부터 이 사건 점포를 임차하면서, 전 임차인에게 권리금 1,000만 원을 지급하였다. 이후 원고와 피고 보조참가인은 임대차 계약을 임대차기간 2021. 12. 31.까지로 갱신하였다.

다. 피고는 2018. 12. 3. 서울특별시 서초구청장으로부터 관리처분계획을 인가받았고, 2018. 12. 6. 그 관리처분계획이 고시되었다. 피고는 이주기간을 2021. 6. 1.부터 2021. 11. 30.까지로 정하고, 2021. 4. 30. 정비구역 내 조합원 및 세입자 등에게 이주 안내문을 통지하였다.

라. 피고는 원고가 아닌 전 임차인을 상대로 2021. 8. 10. 이 사건 점포의 인도를 구하는 소송을 제기하여 승소판결을 받아 확정된 후 원고에 대한 승계집행문을 부여받아 2022. 4. 6. 이 사건 점포에 대한 인도집행을 완료하였다.

마. 한편 피고는 2022. 1. 19. 이 사건 점포에 관하여 2022. 1. 7. 자 신탁을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 임대차보증금 반환청구에 관한 상고이유에 관하여

가. 관련 법리

1) 상가건물 임대차에서 기간만료나 당사자의 합의 등으로 임대차가 종료된 경우

에도 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법'이라고 한다) 제9조 제2항에 의하여 임차인은 보증금을 반환받을 때까지 임대차관계가 존속하는 것으로 의제된다. 이는 임대차기간이 끝난 후에도 상가건물의 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임차인의 목적물에 대한 점유를 임대차기간이 끝나기 전과 마찬가지로 강하게 보호함으로써 임차인의 보증금반환채권을 실질적으로 보장하기 위한 것이다(대법원 2020. 7. 9. 선고 2016다244224, 244231 판결, 대법원 2023. 11. 9. 선고 2023다257600 판결 참조).

2) 상가임대차법 제3조는 '대항력 등'이라는 표제로 제1항에서 대항력의 요건을 정하고, 제2항에서 "임차건물의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다."라고 정하고 있다. 이 조항은 임차인이 취득하는 대항력의 내용을 정한 것으로, 상가건물의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 취득한 다음 임차건물의 양도 등으로 소유자가 변동된 경우에는 양수인 등 새로운 소유자가 임대인의 지위를 당연히 승계한다는 의미이다(대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다218874 판결, 대법원 2021. 1. 28. 선고 2015다59801 판결 참조).

3) 대항력 있는 상가임대차에서 기간만료나 당사자의 합의 등으로 임대차가 종료된 경우에도 상가임대차법 제9조 제2항에 의하여 임차인은 보증금을 반환받을 때까지 임대차관계가 존속하는 것으로 의제되므로 그러한 상태에서 임차목적물인 부동산이 양도되는 경우에는 같은 법 제3조 제2항에 의하여 양수인에게 임대차가 종료된 상태에서의 임대인으로서의 지위가 당연히 승계된다. 이는 법률상 당연승계 규정으로 보아야 하므로, 상가건물이 양도된 경우에 그 양수인은 상가건물의 소유권과 결합하여 임대인의 임대차계약상의 권리·의무 일체를 그대로 승계한다. 그 결과 양수인은 임대차보증

금 반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금 반환채무를 면하게 된다.

나. 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 이 사건 점포의 임차인으로서 상가임대차법 제3조에 정한 대항력을 가지고 있다면, 이 사건 임대차계약이 2021. 12. 31. 기간만료로 종료된 이후에도 임대차보증금을 반환받지 못하여 상가임대차법 제9조 제2항에 따라 임대차관계가 존속되고 그 후 피고가 이 사건 점포의 소유권을 취득함으로써 임대인 지위를 승계하였다고 보아야 한다.

다. 그런데도 원심은, 원고가 대항력 있는 임차인인지 따져보지 않은 채 단지 임대차계약이 기간 만료로 종료되었다는 이유만으로 이 사건 점포의 소유권을 취득한 피고가 임대인의 지위를 승계하지 않는다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 상가임대차법 제3조의 대항력, 제9조 제2항의 임대차관계 존속에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 권리금 회수 방해에 따른 손해배상청구에 관한 상고이유에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로 피고가 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하지 않았다고 판단하여, 이를 전제로 피고가 원고의 권리금 회수를 방해하였다는 원고의 손해배상 주장을 배척하였다.

이러한 원심의 이유 설시에는 앞서 본 것과 같이 상가임대차법 제3조의 대항력이나, 제9조 제2항의 임대차관계 존속에 관하여 적절하지 않은 부분이 있다. 그러나 원심판결 이유와 기록에 의하면, 피고의 재건축사업에 관하여 이미 관리처분계획이 인가·고시되었고, 예정된 이주기간이 도과하는 등 재건축사업이 상당부분 진행되고 있었으며, 임대차계약에도 이주기간에 이 사건 점포를 인도한다는 취지의 특약이 있는 점 등에

비추어 보면 피고가 원고의 권리금 회수를 방해하였다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 손해배상 청구를 배척한 원심의 결론은 결과적으로 정당하다. 따라서 위와 같은 원심의 판단에 상고이유 주장과 같은 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 있다고 할 수 없다.

4. 영업손실 상당의 손해배상청구에 관한 상고이유에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로 이 사건 점포에서 2022. 4. 6.부터 2022. 12. 31.까지 영업을 계속하였더라면 얻을 수 있었을 일일수익 상당액의 손해를 배상할 의무가 있다는 원고의 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단에 상고이유 주장과 같은 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

5. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 임대차보증금 반환청구 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노경필

주 심 대법관 이흥구

 대법관 오석준

대법관 이숙연