

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2026다201494 임료  
원고, 상고인 원고  
소송대리인 법무법인 정서  
담당변호사 서고은 외 2인  
피고, 피상고인 피고  
소송대리인 변호사 최순용  
원 심 판 결 수원지방법원 2026. 1. 8. 선고 2025나53052 판결  
판 결 선 고 2026. 6. 25.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 2013. 4. 10. 시흥시 (주소 생략) 지상 2층 공장 등 건물(이하 '이 사건

건물'이라 한다) 소유자이던 소외인으로부터 이 사건 건물 중 165.2㎡를 임대차보증금 3,000만 원, 월 차임 40만 원, 임차기간 2013. 4. 20.부터 2015. 4. 19.까지로 정하여 임차하였다. 피고는 그 무렵 위 임차 부분을 인도받고 2013. 4. 23. 이 사건 건물을 사업장 소재지로 하는 사업자등록을 마쳤다.

나. 피고는 2013. 6. 12. 소외인과 사이에, 위 임대차계약의 내용을 일부 변경하여 이 사건 건물 중 기존 임차 부분을 포함한 합계 392.62㎡를 임대차보증금 1억 원, 월 차임 40만 원, 임차기간 2013. 6. 12.부터 2015. 6. 11.까지로 정하여 임차하는 계약을 체결하였다(이하 변경 전후를 통틀어 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 그 후 이 사건 임대차계약은 2년 단위로 갱신되어 왔다.

다. 한편 소외인 명의로 2013. 8. 21. '피고로부터 외상으로 매입한 기계 대금 중 잔액을 1억 2,000만 원으로 감액할 때까지 2013. 4. 10. 자 임대차계약서에 기재된 월 차임 40만 원은 2013년 9월분부터 기계 대금의 이자 중 일부로 대체하여 받지 않을 것을 약속한다.'라는 취지의 각서가 작성되고, 2018. 1. 15. '소외인이 채권자인 피고에게 변제하여야 할 채무를 이행하지 못하고 있으므로 임대료 없이 공장에 관한 모든 권한을 피고에게 일임한다.'라는 취지의 각서가 작성되어, 각각 피고에게 교부되었다(이하 작성일자로 각서를 특정하고, 두 각서를 합하여 '이 사건 각 각서'라 한다).

라. 원고는 경매절차에서 이 사건 건물을 매수하여 2020. 9. 29. 그 소유권을 취득하였다.

2. 원심은 판시와 같은 이유로, 소외인과 피고 사이의 약정에 따라 이 사건 임대차계약의 내용이 차임을 면제하는 것으로 변경되었으므로, 이 사건 건물을 양수하여 소외인의 임대인 지위를 승계한 원고에 대하여도 피고는 그 차임 면제로써 대항할 수 있다

고 판단하였다.

3. 그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 수증하기 어렵다.

가. 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제3조 제1항에서 건물 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 '사업자등록'은 거래 안전을 위하여 임대차의 존재와 내용을 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로서 마련된 것이므로, 사업자등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지는 일반 사회통념상 그 사업자등록을 통하여 해당 건물에 관한 임대차의 존재와 내용을 인식할 수 있는가에 따라 판단해야 한다(대법원 2016. 6. 9. 선고 2013다215676 판결 등 참조).

한편 부가가치세법 제8조 제1항, 제2항, 제12항, 구 부가가치세법 시행령(2024. 2. 29. 대통령령 제34270호로 개정되기 전의 것) 제11조 제1항, 제3항, 제14조 제1항 제7호(위 규정들은 소득세법 및 법인세법상 사업자등록에도 준용된다)에 따르면, 사업장을 임차한 사업자가 사업자등록을 할 때 세무서장에게 임대차계약서 사본을 첨부한 사업자등록 신청서를 제출해야 하고, 보증금·임차료 또는 임대차기간의 변경이 있는 때에는 사업자등록 정정신고서를 제출해야 한다. 또한 상가임대차법 제4조 제3항, 상가임대차법 시행령 제3조의3 제2항, 제3항, 구 「상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」(2022. 2. 7. 법무부령 제1022호로 개정되기 전의 것) 제6조 제1항에 따르면, 상가건물 임대차에 이해관계가 있는 사람은 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청하여 위 정보가 기재된 '상가건물 임대차 현황서'를 열람하거나 교부받을 수 있다.

이러한 관련 규정의 내용 등을 종합해 보면, 임차인과 임대인 사이의 약정을 통해 차임이 면제되는 등 상가건물 임대차계약 내용이 임차인에게 유리하게 변경되었다고

하더라도 사업자등록 정정신고를 통해 그 변경 사항이 상가건물 임대차 현황서에 기재되는 등으로 공시되지 않는 이상 임차인은 그 변경으로써 상가건물을 양수한 새로운 임대인에게 대항할 수 없다.

나. 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴본다.

2013. 8. 21. 자 각서는 그 내용에 비추어 볼 때 서로 다른 계약에서 발생한 '소외인의 피고에 대한 차임 채권'과 '피고의 소외인에 대한 매매대금 채권'을 대등액의 범위에서 소멸시키기로 하는 약정에 불과하고, 그로 인해 이 사건 임대차계약 내용 자체가 변경되었다고 보기는 어렵다. 설령 이 사건 각 각서를 통해 차임을 면제하는 것으로 이 사건 임대차계약 내용이 변경되었다고 하더라도, 사업자등록 정정신고를 통해 그 변경 사항이 상가건물 임대차 현황서에 기재되는 등으로 공시되지 아니한 이상 피고가 그 차임 면제로써 이 사건 건물 양수인인 원고에게 대항할 수 없다.

그런데도 원심은 피고가 주장하는 차임 면제의 임대차계약 변경 사항이 공시되었는지를 심리하지 않은 채 판시와 같은 이유만으로 피고가 차임 면제로써 원고에게 대항할 수 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 상가임대차 공시방법과 대항력에 관한 법리 등을 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

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

재판장      대법관      오경미

              대법관      권영준

주    심      대법관      엄상필

              대법관      박영재