

■ 최신 판례 ■

[민사] 구분점포에서 「상가건물 임대차보호법」 제14조에 의한 우선 변제를 받을 임차인의 범위를 판단하는 기준

박영주 변호사 | 구정모 변호사

1. 사실관계

乙은 서울 중구 소재 상가건물의 지하 1층 구분점포 중 32개 구분점포를 임차하여 벽체 등에 의한 구분 없이 하나의 사업장으로 사용하면서 그곳에서 헬스장을 운영하여 왔습니다. 乙이 임차한 32개 구분점포 중 5개 구분점포는 丙의 소유였는데, 乙은 丙으로부터 위 5개 구분점포를 임차하면서 구분점포 각각에 관하여 별개의 임대차계약을 작성하였습니다.

그런데 乙과 丙 사이에 작성된 임대차계약서 5건은 모두 같은 날인 2009년 12월 20일 작성되었고, 동일한 계약서 양식을 사용하였으며, 보증금 및 월 차임의 기재를 제외한 나머지 계약 내용이 모두 동일하였습니다. 구분점포별로 보증금 및 월 차임에 차이가 있기는 하나, 이는 구분점포의 계약서상 면적이 달라 그에 비례하여 보증금 및 월 차임을 정하였기 때문이고, 계약서상 면적이 동일한 구분점포 사이에서는 보증금 및 월 차임도 동일하였습니다.

위 5개 구분점포에 포함된 특정 구분점포(이하 '이 사건 부동산')에 관하여 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법') 제2조 제2항의 규정에 따라 환산한 보증금액은 3,110만 원으로서 구 상가임대차법(2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정되기 전의 것) 제14조 및 같은 법 시행령(2013. 12. 30. 대통령령 제25036호로 개정되기 전의 것) 제6조 제1호가 정한 기준금액인 5,000만 원을 초과하지 않았습니다. 그러나 乙이 丙으로부터 임차한 5개 구분점포 전부에 관하여 상가임대차법 제2조 제2항의 규정에 따라 환산한 보증금액의 합산액은 1억 1,790만 원으로서 위 5,000만 원을 초과하였습니다.

丙의 채권자인 甲은 이 사건 부동산에 관한 경매절차에서 구 상가임대차법 제14조에 의한 우선변제를 받을 임차인에 해당한다는 이유로 배당을 받은 乙을 상대로 배당이의의 소를 제기하였습니다.

2. 쟁점

구분점포 각각에 대하여 일괄하여 단일한 임대차관계가 성립한 것으로 볼 수 있는 경우, 상가건물 임대차보호법 제14조에 의하여 우선변제를 받을 임차인의 범위를 판단하는 기준

3. 판시사항

임차인이 수 개의 구분점포를 동일한 임대인에게서 임차하여 하나의 사업장으로 사용하면서 단일한 영업을 하는 경우 등과 같이, 임차인과 임대인 사이에 구분점포 각각에 대하여 별도의 임대차관계가 성립한 것이 아니라 일괄하여 단일한 임대차관계가 성립한 것으로 볼 수 있는 때에는, 비록 구분점포 각각에 대하여 별개의 임대차계약서가 작성되어 있더라도 구분점포 전부에 관하여 상가건물 임대차보호법 제2조 제2항의 규정에 따라 환산한 보증금액의 합산액을 기준으로 상가건물 임대차보호법 제14조에 의하여 우선변제를 받을 임차인의 범위를 판단하여야 한다.

4. 해설

이 사건에서 원심(서울중앙지방법원 합의부)은, 乙이 이 사건 부동산을 포함한 丙 소유의 5개 구분점포 각각에 관하여 별개의 임대차계약서를 작성한 사실을 근거로, 임대차관계 역시 그 5개 구분점포 각각에 관하여 별도로 성립한 것으로 보았습니다. 그러므로 상가임대차법 제2조 제2항의 규정에 따라 환산한 보증금액이 구 상가임대차법 제14조 및 같은 법 시행령 제6조 제1호가 정한 기준금액을 초과하는지도 구분점포별로 판단되어야 한다는 것입니다. 그래서 원심은 이 사건 부동산에 관한 경매절차에서 乙이 구 상가건물 임대차보호법 제14조에 의한 우선변제를 받을 임차인에 해당한다고 보아, 甲의 배당이의를 받아들이지 않았습니다.

반면 대법원은, 비록 乙이 위 5개 구분점포 각각에 관하여 형식상으로는 별개의 임대차계약을 작성하였다고 하더라도, 그 실질에 따라 위 구분점포 각각을 일괄하여 단일한 임대차관계가 성립한 것으로 보아야 한다고 판시하였습니다. 그래서 5개 구분점포 전부에 관하여 상가임대차법 제2조 제2항의 규정에 따라 환산한 보증금액의 합산액이 구 상가임대차법 시행령 제6조 제1호가 정한 금액을 초과하는 이상, 乙은 이 사건 부동산에 관하여도 구 상가임대차법 제14조에 의하여 우선변제를 받을 임차인에 해당하지 않는다고 판단하여, 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하였습니다.

대법원이 이렇게 판단한 이유는, 상가임대차법이 상가건물 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례 규정인 데다, 특히 제14조는 소액임차인을 보호하려는 데 그 규정 취지가 있으므로, 乙과 같이 다수의 구분점포를 일괄하여 임차한 경우에는 소액임차인으로 보기 어렵다는 사정을 고려한 것으로 보입니다. 계약의 형식보다는 실질을 중시하여 해석한 사례라는 점에서 의미 있는 판결이라고 할 수 있겠습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다27152 판결](#)