

August 12, 2014

도시정비법 제44조 제1, 2항에서 정한 ‘임차인’의 범위

- 토지등소유자에게 보증금반환채권을 가지는 임차인에 한정

도시정비법 제44조 제1항은 “정비사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적 달성을 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다”고 규정하고 있고, 제2항에서는 “제1항의 규정에 의하여 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금 그밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 이를 행사할 수 있다”고 규정하고 있습니다.

본건의 경우는 재건축사업구역 내 건물(이하 ‘본건 건물’이라 함)의 소유자(이하 ‘위탁자’라 함)가 이를 신탁회사(이하 ‘토지등소유자’라 함)에 담보신탁을 하고, 이후 위탁자가 토지등소유자의 동의나 승인 없이 위 건물을 임차인에게 임대하고 임대차보증금을 지급받은 상황에서, 사업시행자(원고)가 임차인(피고)에게 건물을 명도할 것을 구하자 재건축사업으로 임차목적 달성을 수 없게 된 임차인이 도시정비법 제44조 제1, 2항에 따라 위 임대차계약을 해지하고, 재건축사업 시행자에게 건물의 명도와 동시이행으로 보증금의 반환을 구한 사안입니다(관련 사건에서 사업시행자는 본건 2심 판결 선고 후 임대차보증금을 공탁하고, 토지등소유자에게 도시정비법 제44조 제3항에 따라 구상금을 청구하는 소를 제기하여 1심 승소 후 현재 항소심에 계속 중입니다).

문제는 본래 본건 건물을 신탁받은 토지등소유자는 위탁자와 임대차계약을 체결한 임차인에 대해 임대보증금 반환의무를 부담하지 않음에도, 도시정비법 제44조 제1, 2항의 ‘임차인’의 범위를 제한 없이 인정할 경우, 정비사업의 시행이라는 우연한 사정에 기하여 당초 임차인 등에게 보증금반환의무를 부담하지 않는 토지등소유자가 위 도시정비법 조항에 의하여 실질적으로 임차인에게 임대보증금을 반환하게 되는 불합리한 결과를 초래한다는 점입니다.

이 사건 1심과 항소심은 도시정비법 제44조 제1, 2항의 ‘임차인’의 범위를 문언 그대로 해석하여, 본건과 같이 토지등소유자에게 임대보증금 반환을 구할 수 없는 임차인이라고 하더라도, 위 도시정비법 조항에 기해 사업시행자에게 임대차계약 해지 및 그에 따른 임대보증금 반환을 구할 수 있다는 전제에서, ‘임차인은 사업시행자로부터 임대보증금을 반환받음과 동시에 사업시행자에게 건물을 인도하라’고 판시하였습니다.

이에 법무법인 세종은 원고(사업시행자) 보조참가인인 KB부동산신탁(토지등소유자)으로부터 이 사건 상고심을 수임하여, 도시정비법 제44조의 규정취지가 정비구역내 임차인의 정당한 권리를 보호하기 위함이지 정당한 권리를 초과한 해

택을 부여하기 위함이 아니라는 점, 도시정비법 제44조 제3항에 따른 사업시행자의 토지등소유자에 대한 구상권은 토지등소유자가 임차인에게 임대보증금 반환의무를 부담함에도 사업시행자가 이를 대신하여 반환함에 따라 토지등소유자가 임대보증금 반환채무를 면하는 이득을 얻게 될 경우를 전제로 한 규정이라는 점 등의 사정을 적극 주장함으로써, 대법원으로부터 “도시정비법 제44조 제1, 2항에 따라 임차권자가 사업시행자를 상대로 보증금 등의 반환을 구하려면 임차권자가 토지등소유자에 대하여 보증금반환채권을 가지는 경우에 한정된다”라는 판결을 이끌어 냄으로써, 정비사업구역 내 지상권·전세권 또는 임차권 계약의 해지 및 보증금 등 반환청구를 할 수 있는 권리자의 범위에 대한 명확한 지표를 최초로 마련하였다는 점에서 매우 의의가 있는 사건이었습니다. 아울러 현재 항소심 계속 중인, 사업시행자가 KB부동산신탁을 피고로 하여 제기한 구상금 소송에서도 사업시행자 승소로 판결한 1심을 변경할 수 있는 토대를 마련하였습니다(보증금 약 300억 원)

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

- | | | |
|--------------|------------------|----------------------------|
| ● 전용희 파트너변호사 | TEL. 02 316 4826 | E-Mail. yhjeon@shinkim.com |
| ● 김창화 파트너변호사 | TEL. 02 316 4086 | E-Mail. chwkim@shinkim.com |
| ● 허 현 변호사 | TEL. 02 316 4643 | E-Mail. hheo@shinkim.com |

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



SHIN&KIM
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.