SHIN&KIM
법무법인(유) 세종

[임대차] 대항력 있는 상가건물 임대차가 기간만료로 종료되었더라도, 보증금이 반환되지 않은 상태에서 임차건물이 양도되면 양수인이 임대인 지위 승계(대법원 2023다307116 판결)

대법원은, 정비구역 내 상가건물 임대차가 기간만료로 종료되었으나 임대차보증금이 반환되지 않은 상태에서 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법')에 따른 주택재건축정비사업조합(이하 '조합')이 해당 건물의 소유권을 취득한 사안에서, 임대차계약이 조합의 소유권 취득 전에 기간 만료로 이미 종료되었으므로 도시정비법 제70조 제1항에 따른 해지권을 행사할 수 없고 따라서 같은 조 제2항에 따른 보증금반환청구권도 인정되지 않는다는 이유로 조합의 임대차보증금반환의무를 부정한 원심 판결을 파기환송하였습니다. 즉, 대법원은 정비사업 과정에서 조합이 임차건물의 소유권을 취득한 경우에도, 대항력 있는 상가건물 임대차가 기간만료 등으로 종료된 상태에서 임차인이 임대차보증금을 반환받지 못한 경우에는 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법') 제9조 제2항에 따라 임대차관계가 계속 존속하는 것으로 의제되고, 그 상태에서 임차건물이 양도되면 같은 법 제3조 제2항에 따라 양수인이 임대인의 지위를 당연히 승계한다고 판단하였습니다.

대상판결은, 도시정비법에 따른 정비사업 절차에서 조합이 임대차기간 만료 후에 상가건물의 소유권을 취득한 경우에도, 임차인이 대항력을 갖추고 보증금을 반환받지 못한 상태라면 상가임대차법에 따라 조합이 임대차보증금 반환채무를 부담한다는 점을 확인한 판결입니다. 따라서 조합이 정비사업 진행 과정에서 종전 소유자의 상가건물을 취득하는 경우에도, 임차인의 대항력 유지 여부와 보증금 반환 여부를 함께 확인할 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수
변호사

02-316-4341
sslee@shinkim.com

신나리
변호사

02-316-4288
nrshin@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.