

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2010다56678 배당이의  
원고, 피상고인 한국자산관리공사  
소송대리인 법무법인 원  
담당변호사 강태환 외 1인  
피고, 상고인 피고 1 외 2인  
소송대리인 변호사 구본석 외 2인  
원 심 판 결 서울고등법원 2010. 6. 10. 선고 2009나74900 판결  
판 결 선 고 2011. 11. 24.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 각 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

## 1. 상가건물 임대차의 공시방법

「상가건물 임대차보호법」 제3조 제1항에서 건물의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 사업자등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이다. 따라서 사업자등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지 여부는 일반 사회통념상 그 사업자등록으로 당해 임대차건물에 사업장을 임차한 사업자가 존재하고 있다고 인식할 수 있는지 여부에 따라 판단하여야 한다.

한편, 「상가건물 임대차보호법」 제4조와 그 시행령 제3조 및 「부가가치세법」 제5조와 그 시행령 제7조(소득세법 및 법인세법상의 사업자등록에 준용)에 의하면, 사업자가 상가건물의 일부분을 임차하는 경우에는 사업자등록신청서에 해당 부분의 도면을 첨부하여야 하고, 이해관계인은 임대차의 목적이 건물의 일부분인 경우 그 부분 도면의 열람 또는 제공을 요청할 수 있도록 하고 있으므로, 건물의 일부분을 임차한 경우 그 사업자등록이 제3자에 대한 관계에서 유효한 임대차의 공시방법이 되기 위해서는 특별한 사정이 없는 한 사업자등록신청시 그 임차 부분을 표시한 도면을 첨부하여야 할 것이다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다44238 판결 참조).

다만 앞서 본 사업자등록이 상가건물 임대차에 있어서 공시방법으로 마련된 취지에 비추어 볼 때, 상가건물의 일부분을 임차한 사업자가 사업자등록시 임차 부분을 표시한 도면을 첨부하지는 않았지만, 예컨대 상가건물의 특정 층 전부 또는 명확하게 구분되어 있는 특정 호실 전부를 임차한 후 이를 제3자가 명백히 인식할 수 있을 정도로 사업자등록사항에 표시한 경우, 또는 그 현황이나 위치, 용도 등의 기재로 말미암아 도면이 첨부된 경우에 준할 정도로 임차 부분이 명백히 구분됨으로써 당해 사업자의 임

차 부분이 어디인지를 객관적으로 명백히 인식할 수 있을 정도로 표시한 경우와 같이 일반 사회통념상 그 사업자등록이 도면 없이도 제3자가 해당 임차인이 임차한 부분을 구분하여 인식할 수 있을 정도로 특징이 되어 있다고 볼 수 있는 경우에는 그 사업자등록을 제3자에 대한 관계에서 유효한 임대차의 공시방법으로 볼 수 있다고 할 것이다.

## 2. 피고 1, 피고 2의 상고이유에 대한 판단

가. 원심판결 이유 및 기록에 의하면, 피고 1은 상가건물인 이 사건 건물의 일부로서 등기부상 '지1층 368.20㎡'로 등재된 지하 1층 중 일부만을 임차한 다음, 그 사업자등록신청을 하면서 임차 부분이 '지하 101호 내 설계도면에 표시된 공간, 115㎡'라고 기재된 임대차계약서 사본만을 첨부하였을 뿐 해당 부분의 도면을 첨부하지는 않았고, 사업자등록사항에는 임차 부분이 위 임대차계약서와도 달리 이 사건 건물 중 '지하 101,80.00㎡'라고만 기재되어 있는 사실, 피고 2도 이 사건 건물의 일부로서 등기부상 '2층 279.80㎡'로 등재된 지상 2층 중 일부만을 임차한 다음, 그 사업자등록신청시 임차 부분이 '2층 여탕 일부, 8㎡(4평)'라고 기재된 임대차계약서 사본만을 첨부하였을 뿐 해당 부분의 도면을 첨부하지는 않았고, 사업자등록사항에는 임차 부분이 이 사건 건물 중 '2층, 13.22㎡'라고만 기재되어 있는 사실을 알 수 있다.

나. 이와 같이 위 피고들은 각자 이 사건 건물 중 지하 1층의 일부와 지상 2층의 일부만을 임차하였으면서도 사업자등록신청을 함에 있어 각 임차 부분의 해당 도면을 첨부하지 않았고, 또한 위 사업자등록의 내용으로 볼 때 도면이 없더라도 일반 사회통념상 그 등록사항의 기재만으로 이 사건 건물 중 위 피고들이 각 임차한 부분이 다른 부분과 명백히 구분될 수 있을 정도로 특정되어 있다고 보기도 어렵다고 할 것이다.

따라서 앞서 본 법리에 비추어 볼 때 위 피고들이 한 사업자등록은 모두 이 사건 건물에 관한 근저당권부 채권을 양수한 원고에 대한 관계에서 유효한 임대차의 공시방법이 될 수 없다.

다. 결국 원심이 이 사건 건물 등의 매각대금을 배당함에 있어 위 피고들을 원고보다 선순위로 보아 위 피고들에게 배당을 한 조치가 위법하다고 판단한 것은 위와 같은 취지에 따른 것이므로 그 결론에 있어 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

또한 위 피고들로서는 사업자등록신청시 임차 부분의 도면을 첨부하여야 한다는 것을 알지 못하였을 뿐만 아니라 이를 알기도 어려웠고 나아가 이를 알지 못한 데 과실이 없었으므로 위 각 사업자등록만으로도 유효한 임대차의 공시방법으로 보아야 한다는 상고이유 주장은 독자적인 주장에 불과하여 받아들이지 않는다.

### 3. 피고 3의 상고이유에 대한 판단

가. 원심은, 그 채택 증거들에 의하여 인정되는 판시와 같은 사실관계에 의하면, 피고 3은 2005. 12. 1.경 소외 1에 대한 540,000,000원의 대여금 또는 투자금채권을 담보하기 위하여 이 사건 건물 내의 가운 대여 코너 및 스낵 코너에 관하여 각 임대차보증금 270,000,000원으로 된 임대차계약을 체결하면서 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받기 위하여 임대차보증금을 각 240,000,000원과 30,000,000원으로 하여 임대차계약서를 2개로 나누어 작성한 것이라고 봄이 상당하다고 전제한 다음, 따라서 피고 3과 소외 2 사이에 체결된 가운 대여 코너와 스낵 코너에 관한 각 임대차계약의 임대차보증금은 실질적으로 270,000,000원이므로, 피고 3은 「상가건물 임대차보호법」에 의하여 보호받는 임차인이라고 할 수 없다고 판단하였다.

나. 이에 대한 피고 3의 상고이유 주장은, 요컨대 피고 3과 소외 2 사이에 체결된 가운 대여 코너 및 스넥 코너에 관한 각 임대차계약의 실제 임대차보증금은 240,000,000원이고, 임대차보증금이 30,000,000인 각 임대차계약서는 실제와 다른 내용 이므로 각 코너의 임대차보증금 270,000,000원을 2개의 임대차계약서로 나누어 작성한 것이 아님에도 원심이 사실을 잘못 인정하였다는 취지이다.

다. 그러나 사실의 인정과 그 전제로 행하여지는 증거의 취사선택 및 평가는 자유 심증주의의 한계를 벗어나지 않는 한 사실심법원의 전권에 속하는 것으로, 원심판결 이유와 기록에 비추어 살펴보아도 원심의 위와 같은 사실인정 등은 정당하다고 수긍이 될 뿐 거기에 자유심증주의의 한계를 벗어난 잘못이 있다고 보이지 않는다.

따라서 피고 3의 위와 같은 상고이유 주장은 원심법원의 정당한 사실인정을 비난 하는 것에 불과하여 받아들일 수 없다. 또한 원심의 위와 같은 사실인정과 판단에 피 고 3이 주장하는 바와 같이 필요한 심리를 다하지 않았거나 중요한 사실관계를 누락하 는 등의 잘못이 있다고 보이지도 않는다.

#### 4. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여 관여 대 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장          대법관          박일환

대법관 신영철

주 심 대법관 박병대