

대법원 2023다226866 건물인도 사건 보도자료

대법원 공보연구관실(02-3480-1895)

대법원 1부(주심 대법관 김선수)는, 원고가 중소기업기본법에 정한 중소기업인 피고에게 이 사건 아파트를 임대하였다가 임대차 계약 갱신 거절 의사를 표시 하면서 아파트의 인도를 구하자, 피고가 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 임차인임을 전제로 같은 법 제6조의3에 정한 계약갱신요구권을 행사한 사건 에서,

‘주택임대차보호법 제3조 제3항에 따라 법인인 임차인이 주택임대차보호법이 정한 임차인에 해당된다고 보려면, ① 임차인인 법인의 직원인 사람이 그 법인이 임차한 주택을 인도받고 주민등록을 마쳐야 하고, ② 이 때 ‘직원’은, 해당 법인이 주식회사라면 그 법인에서 근무하는 사람 중 법인등기사항증명서에 대표이사 또는 사내이사로 등기된 사람을 제외한 사람을 의미한다고 보아야 하며, ③ 위와 같은 범위의 임원을 제외한 직원이 법인이 임차한 해당 주택을 인도받아 주민등록을 마치고 그곳에서 거주하고 있다면 이로써 이 사건 조항에서 정한 대항력을 갖추었다고 보아야 하고, 그 밖에 업무관련성, 임대료의 액수, 지리적 근접성 등 다른 사정을 고려하여 그 요건을 갖추었는지를 판단할 것은 아니다’고 판단하고,

임대차계약 체결 당시 이 사건 아파트를 인도받고 주민등록을 마친 다음 그곳에서 거주한 사람이 피고의 대표이사였음을 이유로 피고가 주택임대차보호법에서 정한 대항력을 갖춘 임차인이라고 볼 수 없어 계약갱신요구권을 행사할 수 없다고 판단한 원심판결 결론을 수긍하여 피고의 상고를 기각하였음(대법원 2023. 12. 14. 선고 2023다226866 판결)

1. 사안의 개요

- 원고는 2019. 12. 4. 피고(중소기업기본법에서 정한 중소기업)와 사이에 서울 용산구 소재 이 사건 아파트에 관하여 임대차보증금 2억 원, 차임 월 1,500만 원, 임대차기간 2019. 12. 12.부터 2021. 12. 11.까지로 하는 임대차계약을 체결함
- 임대차계약 체결 당시 피고의 대표이사였던 A는 2019. 12. 12. 이 사건 아파트를 인도받고 2020. 2. 18. 전입신고를 마친 후 그곳에서 거주해 왔음
- 원고가 2021. 9. 29. 피고에 대하여 계약 갱신 거절 의사를 표시하면서 이 사건 부동산의 인도를 구하자, 피고는 2021. 10. 5. 주택임대차보호법에서 정한 대항력을 갖춘 임차인임을 전제로, 주택임대차보호법 제6조의3에서 정한 계약갱신요구권을 행사하였음

주택임대차보호법

제3조(대항력 등)

① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

제6조(계약의 갱신)

① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

제6조의3(계약갱신 요구 등)

① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.(단서 이하 생략)

2. 소송의 경과

■ 제1심: 원고 패

■ 원심: 원고 승

- 주택임대차보호법 제3조 제3항에서 정한 '직원'에 법인의 '대표이사 등 임원'은 포함된다고 보기 어려움
- 본점 소재지(전북 소재)와 이 사건 부동산과의 거리, 차임액수, 당사자가 계약을 체결한 의도 및 이용상황 등에 비추어 볼 때 피고가 주택임대차보호법의 적용을 받는 임차인에 해당하지 않음
- 피고 패소부분에 대하여 피고가 상고함

3. 대법원의 판단

가. 쟁점

■ 주택임대차보호법 제3조 제3항('이 사건 조항') '직원' 및 '주거용 임차'의 의미

나. 판결 결과

■ 상고기각

다. 판단 근거

■ 주택임대차보호법 제3조 제3항에 정한 '직원'은, 주식회사의 경우 법인등기사항증명서에 대표이사 또는 사내이사로 등기된 사람은 제외한 사람을 의미한다고 보는 것이 관련 법령의 문언과 법체계에 부합함

- 주택임대차보호법은 이 사건 조항에서 사용한 '직원'의 의미에 관한 정의규정을 두고 있지는 않음
- 이 사건 조항은 그 소정 요건을 갖추어 대항력을 취득할 수 있는 법인의 범위를 중소기업기본법 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인으로 정하고 있으므로, 이 사건 조항과 관련한 내용을 해석할 때에도 중소기업기본법령의 규정에 따르는 것이 타당함
- 중소기업기본법 시행령 제2조 제6호는 주식회사 또는 유한회사의 경우 '임원'이란 '등기된 이사(사외이사를 제외한다)'를 말한다고 규정하고 있

고, 중소기업기본법 및 위 시행령은 '임원'과 '직원'을 구별하여 사용하고 나아가 '임직원'이라는 용어도 사용하고 있음. 따라서 이 사건 조항에서 정한 '직원'은 중소기업법령 용례에 따라 법인에서 근무하는 사람 중 대표이사 또는 사내이사로 등기된 사람을 제외한 경우를 의미한다고 보는 것이 법률의 문언 및 법체계에 부합함

- 주거용 임차에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 위와 같은 범위의 임원을 제외한 직원이 법인이 임차한 해당 주택을 인도받아 주민등록을 마치고 그곳에서 거주하고 있으면 그것으로 족하고, 그 밖에 업무관련성, 임대료의 액수, 지리적 근접성 등 다른 사정을 고려할 것은 아님
 - 주택임대차보호법 제1조, 제2조는 주택임대차보호법이 '주거용 건물'의 임대차에 관하여 적용됨을 정하고 있고, 여기서 '주거용 건물'은 주거의 용도로 사용하는 건물을 의미함이 명확하고, 같은 법률에서 동일하게 사용된 용어는 특별한 사정이 없는 한 같은 의미로 해석하는 것이 타당함
 - 따라서 중소기업인 법인이 임차한 주택에서 거주하는 자가 그 법인에서 근무를 하고 있는 직원이 맞다면, 그가 거주 목적으로 주택을 사용하는 한 그 자체로 법인이 '주거용'으로 건물을 임차한 것이라고 보아야 함
- 원심이 '이 사건 아파트와 피고의 본점소재지 간의 거리, 차임액수, 계약체결 의도 등을 고려하여 피고가 주택임대차보호법의 적용을 받는 임차인에 해당하지 않는다'고 설시한 부분은 적절하지 않음
- 다만, 피고가 주택임대차보호법 제3조 제3항의 적용대상이 되는 법인에 해당한다고 볼 수 없으므로 계약갱신요구권을 행사할 수 없다고 본 결론에 있어서는 원심 판단은 정당함

4. 판결의 의의

- **주택임대차보호법 제3조 제3항에 정한 '직원' 및 '주거용 임차'의 의미에 관하여 최초로 명시적으로 판시**한 판결이라는 의미가 있으며, 중소기업인 법인이 그 소속 직원 거주를 위한 주택임대차 계약을 체결할 경우 대항력 부여 요건에 관한 기준을 제공해 줄 것으로 예상됨