

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2022다309337 청구이의  
원고, 피상고인 주식회사 삼의현  
피고, 상고인 피고  
소송대리인 변호사 심영대  
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2022. 11. 25. 선고 2021나66649 판결  
판 결 선 고 2023. 4. 13.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

가. 「상가건물 임대차보호법」(2020. 9. 29. 법률 제17490호로 일부 개정된 것, 이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의9는 2020. 9. 29.부터 6개월 동안(이하 '특례기간'이

라 한다)의 연체 차임액을 '계약갱신의 거절사유(제10조 제1항 제1호)', '권리금 회수기회의 제외사유(제10조의4 제1항 단서)' 및 '계약 해지사유(제10조의8)'에서 정한 연체 차임액에서 제외하되, 임대인의 연체 차임액에 대한 그 밖의 권리에는 영향을 미치지 아니한다고 규정하였다. 이는 '코로나 19' 여파로 국내 소비지출이 위축되고 상가임차인의 매출과 소득이 급감하는 가운데 임대료가 상가임차인의 영업활동에 큰 부담이 되는 실정임을 고려하여, 특례기간의 차임 연체를 이유로 한 임대인의 계약 해지 등 일부 권리의 행사를 제한함으로써 경제적 위기 상황에서 영업기반 상실의 위험으로부터 임차인을 구제하기 위하여 신설된 임시 특례규정이다.

나. 변제충당에 관한 민법 제476조 내지 제479조는 임의규정이지만, 상가임대차법의 규정에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없으므로(상가임대차법 제15조), 임대인과 임차인이 연체 차임과 관련하여 민법상 변제충당과 다른 약정을 체결하였더라도 그것이 임차인에게 불리한 경우에는 효력을 인정할 수 없고, 이 경우에는 상가임대차법 제10조의9의 규정에 반하지 않는 범위 내에서만 민법상 변제충당 규정이 적용된다. 따라서 임차인의 변제제공이 연체 차임액 전부에 미치지 못할 경우에는 임차인이 지정변제충당(민법 제476조 제1항)을 할 수 있으나, 임대인의 지정변제충당(민법 제476조 제2항)이 상가임대차법 제10조의9에 반하는 경우에는 이를 적용할 수 없고, 임차인의 변제제공 당시를 기준으로 민법 제477조의 법정변제충당의 순서에 따라 변제충당의 효력이 발생할 뿐이다.

다. 결국 임차인의 변제제공이 특례기간을 포함하여 그 전후의 연체 차임액 전부에 미치지 못하는 경우에는, 합의충당이나 임차인의 지정변제충당(민법 제476조 제1항) 등의 특별한 사정이 없는 이상 변제기가 도래하지 않은 차임에 먼저 충당된다고 볼 수

없으므로, 민법 제477조의 법정변제충당이 적용된다. 따라서 변제제공 시점에 이미 이행기가 도래한 연체 차임의 변제에 먼저 충당되고(민법 제477조 제1호), 그 중 상가임대차법 제10조의9에 따른 '특례기간의 연체 차임'은 임대인의 계약갱신 거절권·계약해지권 등의 권리 행사가 제한되어 상대적으로 변제이익이 적은 경우에 해당되므로, 이행기가 도래한 다른 연체 차임보다 후순위로 충당된다(민법 제477조 제2호).

## 2. 판단

원심은 판시와 같은 이유로, ① 임차인인 원고와 임대인인 피고는 이 사건 조정에서 차임 및 관리비 연체액이 3개월분에 달하는 때에 이 사건 임대차계약이 자동 해지되는 것으로 정하였는바, ② 원고가 2021. 3. 28.까지 피고에게 지급한 총 차임 10,145,380원 중 9,174,610원은 민법 제477조 제3호에 따라 특례기간 이전의 연체 차임에 충당되고, 나머지 970,770원은 특례기간의 연체 차임에 충당되어 특례기간의 연체 차임 잔액이 24,556,080원이 되며, ③ 제1심 변론종결일 무렵인 2021. 9.경 피고가 연체 차임액으로 자인한 36,714,100원 중 특례기간의 연체 차임 잔액을 공제한 나머지 12,158,020원은 차임 및 관리비 3개월분에 미치지 못하고, 원심 변론종결일 무렵인 2022. 8. 25.경 연체 차임액은 특례기간의 연체 차임 잔액에도 미치지 못하므로, 이 사건 조정에서 정한 자동해지 사유를 인정할 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단에 상가임대차법 제10조의9 및 법정변제충당의 적용 여부에 관한 법리를 오해하거나 상가임대차법 제10조의9의 적용에 대한 판단누락 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

## 3. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일

치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      민유숙

                  대법관      조재연

                  대법관      이동원

주    심      대법관      천대엽