

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다226866 건물인도
원고, 피상고인 주식회사 이도
소송대리인 법무법인 청출
담당변호사 박종한 외 3인
피고, 상고인 주식회사 나팔꽃미디어
소송대리인 법무법인 시선
담당변호사 이현주
원 심 판 결 서울서부지방법원 2023. 2. 24. 선고 2022나44085 판결
판 결 선 고 2023. 12. 14.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유 및 기록에 의하면, 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2019. 12. 4. 피고와 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 2억 원, 차임 월 1,500만 원, 임대차기간 2019. 12. 12.부터 2021. 12. 11.까지로 하는 임대차계약을 체결하였다.

나. 피고의 대표이사이던 소외인은 2019. 12. 12. 이 사건 부동산을 인도받아 2020. 12. 18. 전입신고를 마친 다음 이 사건 부동산에서 거주하고 있다.

다. 원고는 2021. 9. 29. 피고에게 임대차계약 종료일까지 이 사건 부동산에서 퇴거할 것을 요구하였고, 피고는 2021. 10. 5. 원고에게 임대차계약의 갱신을 요구하였다.

라. 피고는 2019. 11. 6. 설립된 회사로서 소외인은 2020. 2. 25. 대표이사를, 2020. 8. 20. 사내이사를 각 사임하였다.

2. 원심의 판단

원심은, 이 사건 임대차계약의 당사자는 실제 거주자인 소외인이 아니라 피고라고 봄이 타당하고, 주택임대차보호법 제3조 제3항(이하 '이 사건 조항'이라 한다)은 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차하여야만 대항력을 취득한다고 규정하고 있는데, 위 '직원'의 범위에 근로자들 외에 대표이사 등 임원들은 포함되지 않고, 피고 본점과 이 사건 부동산은 지리적 근접성이 없으며, 임대료가 고액이라는 등의 이유를 들어 피고는 이 사건 조항의 적용대상이 되는 법인에 해당하지 않고, 주택임대차보호법 제6조의3의 계약갱신 요구권도 가지지 않는다고 판단하였다.

3. 제1 상고이유에 관한 판단

가. 이 사건 조항은 중소기업기본법 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속

직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생기고, 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다고 정하고 있다. 그리고 주택임대차보호법 제3조의2 제1항은 임차인의 범위에 '제3조 제3항의 법인을 포함한다. 이하 같다.'라고 정하고 있으며, 주택임대차보호법 제6조의3은 계약갱신 요구 등에 관하여 정하고 있다.

이 사건 조항에 따라 법인인 임차인이 주택임대차보호법이 정한 임차인에 해당한다고 보려면, 임차인인 법인의 직원인 사람이 그 법인이 임차한 주택을 인도받고 주민등록을 마쳐야 한다. 여기에서 말하는 '직원'은, 해당 법인이 주식회사라면 그 법인에서 근무하는 사람 중 법인등기사항증명서에 대표이사 또는 사내이사로 등기된 사람을 제외한 사람을 의미한다고 보아야 한다. 다만 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. 그 이유는 다음과 같다.

1) 법률에 사용된 문언의 의미는 해당 법률에 정의규정이 있다면 그에 따를 것이나, 그렇지 않은 경우라도 문언의 통상적인 의미를 살피는 외에 그것이 해당 법률에서 어떠한 의미로 어떻게 사용되고 있는지 체계적, 논리적으로 파악하여야 한다(대법원 2018. 6. 15. 선고 2018도2615 판결 참조).

주택임대차보호법은 이 사건 조항에서 사용한 '직원'의 의미에 관한 정의규정을 두

고 있지는 않다. 그러나 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 타당하다.

중소기업기본법 시행령 제2조 제6호는 주식회사 또는 유한회사의 경우 '임원'이란 '등기된 이사(사외이사를 제외한다)'를 말한다고 규정하고 있고, 중소기업기본법 및 위 시행령은 '임원'과 '직원'을 구별하여 사용하고 나아가 '임직원'이라는 용어도 사용하고 있다. 따라서 이 사건 조항에서 정한 '직원'은 중소기업기본법령의 용례에 따라 법인에서 근무하는 사람 중 대표이사 또는 사내이사로 등기된 사람을 제외한 경우를 의미한다고 보는 것이 법률의 문언 및 법체계에 부합한다.

2) 주택임대차보호법 제1조, 제2조는 주택임대차보호법이 '주거용 건물'의 임대차에 관하여 적용됨을 정하고 있다. 여기서 '주거용 건물'은 주거의 용도로 사용하는 건물을 의미함이 명확하고, 같은 법률에서 동일하게 사용된 용어는 특별한 사정이 없는 한 같은 의미로 해석하는 것이 타당하다. 따라서 중소기업인 법인이 임차한 주택에서 거주하는 자가 그 법인에서 근무를 하고 있는 직원이 맞는다면, 그가 거주 목적으로 주택을 사용하는 한 그 자체로 법인이 '주거용'으로 건물을 임차한 것이라고 보아야 한다.

나. 앞서 본 사실관계를 이러한 법리에 비추어 살펴본다.

1) 피고로부터 이 사건 주택을 인도받아 주민등록을 마친 소외인은 피고의 대표이사 겸 사내이사의 지위에 있었으므로 이 사건 조항의 요건을 갖추지 못하였고, 달리 이 사건 조항의 요건을 갖추었다는 점에 대한 증거가 부족하여 피고가 이 사건 조항의

적용대상이 되는 법인에 해당한다고 볼 수 없으므로, 결국 피고는 주택임대차보호법 제6조의3의 계약갱신 요구권을 가지지 않는다.

2) 원심의 이유 설시에 적절하지 않은 부분이 있지만, 원심 판단은 피고가 계약갱신요구권을 행사할 수 없다는 결론에 있어서는 정당하다. 원심 판단에 상고이유 주장과 같이 이 사건 조항에서 정한 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 경우의 대항력 판단에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 제2 상고이유에 관한 판단

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 임대차계약의 당사자가 실제 거주자인 소외인이 아니라 피고라고 본 원심의 판단은 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 계약당사자의 해석에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

5. 결론

상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 오경미

주 심 대법관 김선수

 대법관 노태약

대법관 서경환