

## 임대시설관리 관련 형사상 업무방해죄 성립에 대한 이해

[공사가 관리하는 역내 상가의 임차인이 상가를 불법점유하는 경우,  
이를 막기 위해서 단전, 단수 등의 조치가 합법적으로 가능한지 여부]

### 1. 업무방해죄의 근거조항

형법 조항	내용
제314조 (업무방해)	① 제313조의 방법 또는 <b>위력</b> <sup>1)</sup> 으로써 <b>사람의 업무를 방해</b> 한 자는 5년 이하의 징역 또는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다. *제313조의 방법 : 허위 사실 유포 및 기타 위계

### 2. 업무방해죄의 구성

#### 가. 단전·단수 조치의 업무방해죄 성립 여부

- 위력이란, 사람의 의사를 제압·혼란케 할 만한 일체 유형·무형의 세력을 의미하고 (대법원 2011. 10. 27. 선고 2010도7733),
- 업무란 사람이 그 사회생활상 지위에 기해 계속적으로 종사하는 사무·사업을 말하며, 공사의 역사 내 상가에 입점하여 영업 등을 영위하고 있을 경우, 상업적 목적의 업무여부를 불문하고 일반적인 임차인의 영업영위는 업무방해죄상 ‘업무’에 해당됩니다.

1) 공사가 임차인의 불법점유를 막기 위해 허위사실 유포 및 위계의 방법은 사용하고 있지 않으므로, 아래에서는 단전·단수조치 등 위력의 방법에 의한 업무방해에 대해서만 논하도록 하겠습니다.

※ 참고적으로, 임차인이 임대차계약기간이 종료되었음에도 불구하고 무단으로 상가를 점유하는 행위는 ‘허위사실 유포, 위계, 공사의 의사를 제압혼란케 할 만한 유형의 행위’에 해당하지 않아, 그러한 행위는 현행 법령, 판례 하에서는 일반적으로 공사에 대한 업무방해죄가 성립되기 어렵습니다.

- 그러므로 일반적으로 임대차 계약 종료 이후에도 임차료 지급 없이 상가를 무단으로 점유하는 임차인에 대하여, 공사가 단수·단전 조치 등을 통해 임차인이 자유롭게 영업을 할 수 없도록 방해할 경우, 원칙적으로 이는 위력에 의한 업무방해죄를 구성합니다.

### 나. 단전·단수 조치가 정당행위로 인정이 되는 경우

- 다만 법원은 임대인의 단전·단수 행위가 업무방해죄를 구성한다 하더라도, 예외적으로 아래와 같이 일정한 경우 정당행위로서 위법성 조각사유를 인정<sup>2)</sup>하고 있습니다(헌법재판소 2012. 3. 29. 자 2010헌마770 결정 등 참조).

- ✓ 임대차 계약 또는 관리규약에 관리비 체납자에 대하여 단전·단수 조치를 할 수 있다는 내용이 명시되어 있고 그 요건을 충족하였는지

✓

2) ① 임대인이 위 피해자들의 월차임 및 관리비의 연체로 대출금에 대한 이자를 제대로 납입하지 못하여 자금사정이 매우 어려웠던 점, ② 약정 임대차기간이 이미 만료되었던 점, ③ 임대차보증금도 연체차임 등으로 공제되어 모두 소멸한 상태에서 영업을 하고 있는 주점이 월 1,000만 원씩의 차임지급을 연체하고 있어 약정 임대차기간 만료 전부터 계약해지의 의사표시를 하였던 점, ④ 약정 임대차기간 만료 후에는 2회에 걸쳐 연체차임의 지급을 최고함과 아울러 단전·단수조치를 예고한 후에 1회의 단전·단수조치를 한 것인바,

위 피고인의 행위는 자신의 궁박한 상황에서 임차인의 부당한 의무 불이행에 대해 불가피하게 취한 조치로서, 임차인의 권리를 합리적인 범위를 벗어나 과도하게 침해하거나 제한하는 것으로 사회통념상 현저하게 타당성을 잃은 것으로 보이지 아니하며, 그 동기와 목적, 수단과 방법, 그와 같은 조치에 이르게 된 경위 등 여러 가지 사정에 비추어 볼 때, 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있는 위법성이 결여된 행위로서 형법 제20조에 정하여진 정당행위에 해당하는 것으로 볼 여지가 있다고 할 것 (대법원 2007. 9. 20. 선고 2006도9157 판결)

- ✓ 계속 미납시 단전·단수될 수 있다는 사실을 예고하였는지
- ✓ 임대인의 절박하거나 불가피한 사정 또는 건물 관리 및 다른 구분  
소유자들의 이익을 위하여 단전·단수할 수밖에 없는 사정이 있었는지
- ✓ 단전·단수조치가 이사회 등 건물관리단의 결의에 따라 적법하게  
실시된 것인지
- ✓ 그 밖에 연체자에게 관리비 납부를 거부할 만한 정당한 사유가 있  
었는지

### 3. 임차인의 무단 상가점유로 인한 피해 최소화 방법

- 예외적으로 불가피한 경우가 아니라면 단전·단수 조치는 원칙적  
으로 영업방해에 해당되므로 위와 같은 조치를 취하지 않을 것
- 만약 무단임대로 인하여 후행 복합사업개발이 지체되는 등 미지급  
임차료 외에 추가적인 손해가 예상되는 경우라면, 추후 민사소송을  
대비하여 그러한 사실을 임차인에게 내용증명 등 문서로서 손해배  
상 책임을 질 수 있다는 점을 충분히 고지할 것

- 불 입 1. 대구지방법원 2004. 4. 27. 선고 2004노398 판결 1부.  
2. 대법원 2006. 4. 27. 선고 2005도8074 판결 1부. 끝.