

대법원 2013. 2. 28 선고 2012다38674 판결 [건물명도등]

재판경과

대법원 2013. 2. 28 선고 2012다38674 판결

서울중앙지방법원 2012. 4. 5 선고 2011나20002 판결

서울중앙지방법원 2011. 3. 23 선고 2010가단158862 판결

전문

원고, 피상고인 겸 상고인

A

소송대리인 법무법인 진명

담당변호사 성승용

피고, 상고인 겸 피상고인

1. B

소송대리인 법무법인 그린

담당변호사 이장준

피고, 피상고인

2. C

원 심 판 결 서울중앙지방법원 2012. 4. 5. 선고 2011나20002 판결

판 결 선 고 2013. 2. 28.

주 문

원심판결 중 피고 B 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원 합의부에 환송한다.

원고의 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고의 상고이유에 대하여

임차인이 임대차계약이 종료된 후 임차건물을 계속 점유하였더라도 본래의 계약 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 이익을 얻지 아니하였으면 그로 인한 부당이득반환의무는 성립하지 아니하고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물을 사용·수익하지 못한 경우에도 마찬가지이다(대법원 2006. 10. 12. 선고 2004재다818 판결 등 참조).

원심은, 피고 B가 피고 C와 함께 2009. 1. 6. 원고로부터 이 사건 건물을 임차하여 사용·수익하다가 2010. 2. 22. 임대차계약이 기간 만료로 종료된 후 2010. 6. 10. 피고 C에게 이 사건 건물에 관한 임차권을 양도한 후로는 이 사건 건물을 사용·수익하지 아니한 사실을 인정한 다음, 피고 B는 원고에게 이 사건 건물을 사용·수익한 2010. 6. 10.까지의 차임 상당 부당이득만을 지급할 의무가 있다고 판단하였다.

원심판결 이유를 위 법리 및 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 공동임차인의 연대의무에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

2. 피고 B의 상고이유에 대하여

가. 차임지급 사실의 인정과 관련한 상고이유에 대하여

원심은, 피고 B가 이 사건 임대차계약 종료 후에도 차임 명목으로 월 550만 원을 원고에게 지급하였기 때문에 더 이상 반환해야 할 부당이득이 없다는 취지의 피고 B의 주장에 대하여, 피고 B가 2010. 4. 23. 및 2010. 5. 24. 각 605만 원씩 합계 1,210만 원을 원고에게 지급한 사실은 인정되나, 위 금액을 초과하는 돈을 원고에게 지급하였음을 인정하기에는 증거가 부족하다는 이유로 위 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 적법하게 채택한 증거들에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어난 위법이 없다.

나. 임대차보증금에 의한 공제와 관련한 상고이유에 대하여

임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에, 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대인은 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323,8330 판결 등 참조). 따라서 임대인의 임대차보증금반환의무는, 임대차관계가 종료되는 경우에 그 보증금 중에서 목적물을 반환받을 때까지 생긴 연체차임 등 임차인의 모든 채무를 공제한 나머지 금액에 관하여서만 임차인의 목적물반환의무와 서로 동시이행의 관계에 있다고 봄이 타당하고(대법원 1987. 6. 23. 선고 87다카98 판결 등 참조), 임대차보증금액보다도 임차인의 채무액이 많은 경우에는 민법 제477조에서 정하고 있는 법정충당순서에 따라야 한다(대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856,21863 판결 등 참조). 이러한 법리는 임대차계약을 체결하면서 임대차보증금반환채권을 담보하기 위하여 임대차보증금을 전세금으로 하는 전세권설정등기를

마침으로써 임대차보증금 반환의무가 민법 제317조에 따라 전세권설정등기의 말소의무와 동시이행의 관계에 있다고 볼 수 있는 경우에도 마찬가지로 적용된다.

원심은, 원고가 피고들에 대하여 가지는 차임 상당 부당이득반환채권 등이 피고들의 원고에 대한 임대차보증금에서 당연히 공제된다는 취지의 피고 B의 주장에 대하여, 피고들은 원고에게 임대차보증금 5,000만 원을 지급하고, 임대차보증금반환채권을 담보하기 위하여 2009. 10. 9. 이 사건 건물에 관하여 전세금 5,000만 원, 존속기간 2009. 2. 15.부터 2010. 2. 15.까지로 정하여 피고들 명의의 전세권설정등기를 마친 사실을 인정한 다음, 이 사건 임대차계약이 종료됨에 따라 피고들은 원고에 대하여 위 전세권설정등기를 말소하여 줄 의무를 부담하는데, 위 전세권설정등기말소의무는 원고의 임대차보증금반환의무와 동시이행의 관계에 있으므로 이러한 항변권이 붙어 있는 채권을 자동채권으로 하여 다른 채무와의 상계를 허용한다면 상계자 일방의 의사표시에 의하여 상대방의 항변권 행사의 기회를 상실시키는 결과가 되어 그러한 상계는 허용될 수 없다는 이유로, 위 주장을 배척하였다.

그러나 앞서 본 법리에 비추어 보면, 비록 이 사건 임대차보증금반환채권을 담보하기 위해서 위 전세권설정등기가 마쳐져 있다고 하더라도, 이 사건 임대차계약이 종료되고 이 사건 건물의 반환도 마친 이 사건에서, 원고가 구하는 이 사건 차임 상당의 부당이득금에 대하여 임대차보증금으로 먼저 공제 충당되고 남은 금액에 한하여 인용되어야 한다는 취지의 피고 B의 위 주장이 허용될 수 없다고 볼 것은 아니다.

그럼에도 이와 달리 판단한 원심판결에는 임대차보증금반환의무와 목적물반환의무 및 전세권설정등기말소의무 사이의 법률관계 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 B 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며, 원고의 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 신영철 대법관 이상훈 주 심 대법관 김용덕 대법관 김소영