

대법원 2019. 4. 3 선고 2015다247745, 247752 판결 [2015다247745, 247752
건물명도등 · 보증금반환]

판 시 사 항

임대차계약 종료 전에 연체차임 등이 공제 등 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제되는지 여부(소극) 및 임대차계약이 종료되거나 목적물이 인도되기 전에 임대인이 연체된 차임 등을 임대차보증금에서 공제한다는 의사표시를 함으로써 이를 공제할 수 있는지 여부(적극)

참 조 조 문

민법 제618조

재 판 경 과

대법원 2019. 4. 3 선고 2015다247745, 247752 판결

서울고등법원 2015. 10. 8 선고 2015나2019894, 204121 판결

참 조 판 례

대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결(공2005하, 1677)

대법원 2012. 9. 27. 선고 2012다49490 판결(공2012하, 1744)

대법원 2013. 2. 28. 선고 2011다49608, 49615 판결(공2013상, 557)

전 문

원고(반소피고), 피상고인 원고(반소피고) 1 외 1인 (소송대리인 법무법인 명천 담당변호사 최윤서)

피고(반소원고), 상고인 피고(반소원고) (소송대리인 법무법인 청와 담당변호사 박환택 외 5인)

원심판결 서울고법 2015. 10. 8. 선고 2015나2019894, 2041211 판결

판결선고 2019. 4. 3.

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1.임대차보증금은 임대차계약이 종료된 후 임차인이 목적물을 인도할 때까지 발생하는 차임 및 기타

임차인의 채무를 담보하는 것으로서(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결 등 참조),임대차보증금
임대인에게 교부되어 있더라도 임대인은 임대차관계가 계속되고 있는 동안에는 임대차보증금에서
연체된 차임 등을 충당할 것인지를 자유로이 선택할 수 있으므로, 임대차계약 종료 전에는 연체된
차임 등이 공제 등 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제되는 것은 아니지만,
임대차계약이 종료되거나 목적물이 인도되기 전이라도 임대인은 연체된 차임 등을 임대차보증금에서
공제한다는 의사표시를 함으로써 이를 공제할 수 있다(대법원 2012. 9. 27. 선고 2012다49490
판결, 대법원 2013. 2. 28. 선고 2011다49608, 49615 판결 등 참조).

2. 기록에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)들은 제1심에서 이 사건 임대차계약이 2013. 5. 25.
체결되어 2014. 3. 27. 해지되었음을 전제로 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에 대하여
계약체결일로부터 2개월 후인 2013. 7. 25.부터 2014. 3. 27.까지의 연체차임 및 이에 대한
지연손해금을 구하였다.

나. 제1심은, 이 사건 임대차계약이 2013. 6. 22. 체결되어 2014. 2. 28. 해지되고, 피고는 2014. 3.
3.경 이 사건 건물의 점유를 상실하였으므로, 피고는 제1심 공동피고이자 이 사건 건물의
공동임차인인 소외인과 연대하여 혹은 각자 원고들에게 계약체결일로부터 2개월 후인 2013. 8.
23.부터 피고가 이 사건 건물의 점유를 상실한 2014. 3. 3.까지의 차임 등을 지급할 의무가 있고,
소외인은 추가로 이 사건 건물 인도 완료일까지의 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다고
판단한 다음, 임대차보증금을 소장 또는 반소장이 아닌 준비서면으로 청구할 수 없고 이를 상계
항변으로 선해한다고 하더라도 동시이행의 항변권이 붙어 있는 임차인인 피고의 보증금반환채권을
자동채권으로 하여 임대인인 원고들의 차임 등 채권과 상계할 수 없다는 이유로 피고의
임대차보증금과의 상계 주장을 배척하였다.

다. 이에 대하여 피고가 항소하였고, 피고는 원심에서 임대차보증금 중 5,000만 원을 반소로

청구하였다. 그런데 원심에서 원고들과 소외인 사이에 2015. 8. 18. '소외인은 원고들에게 100,835,407원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 취지의 화해권고결정이 확정되었는데, 위 100,835,407원은 2013. 8. 23.부터 2015. 6. 30.까지 사이에 발생한 차임 등 합계 200,835,407원에서 임대차보증금 100,000,000원을 공제한 액수이다.

한편 원고들은 원심 변론종결일 현재까지 이 사건 건물을 인도받지 못하였다.

3. 원심은 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 임대차계약은 원고들의 해지 의사표시로 2014. 2. 28.경 적법하게 종료되었으므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 2013. 8. 23.부터 2014. 3. 3.까지의 차임 등을 지급할 의무가 있다는 이유로 원고들의 본소청구를 일부 인용한 제1심을 그대로 유지한 반면, 원고들이 공동임차인인 피고와 소외인으로부터 이 사건 건물을 반환받은 날까지의 차임 등을 임대차보증금에서 공제할 수 있다고 할 것이므로, 원고들이 피고와 소외인에게 반환하여야 할 임대차보증금은 원고들의 소외인에 대한 위와 같은 차임 등과의 공제로 모두 소멸하였다는 이유로 피고의 반소청구를 기각하였다.

4. 가. 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 임대차보증금의 공제에 관한 법리를 오해하거나 심리미진 등으로 인해 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 없다.

나. 피고는 상고이유로, 원고들이 피고에 대하여 차임 등의 지급을 구하는 본소청구는 받아들인면서 피고가 원고들에 대하여 임대차보증금의 지급을 구하는 반소청구를 배척한 원심의 판단에는 이유모순 내지 평등원칙 위반의 잘못이 있다고 주장한다.

그러나 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심은 원고들이 피고에 대하여 본소청구로 그 지급을 구하는 차임 등의 채권은 2013. 8. 23.부터 위와 같이 원고들이 이 사건 건물을 반환받기 전인 2015. 6. 30.까지 사이에 발생한 공동임차인인 피고와 소외인에 대한 차임 등 채권에서 임대차보증금을 전부 공제하고도 남은 부분이 있다는 전제에서 위와 같이 판단한 것이라고

보아야 하므로, 이를 이유모순이라고 할 수 없고 거기에 평등원칙 위반의 잘못이 있다고 볼 수도 없다. 따라서 이 부분 상고이유 주장은 받아들일 수 없다.

다. 한편 불가분채권관계에서 상계의 효력에 관한 원심의 판단에 법리오해의 잘못이 있다는 상고이유 주장은 원심의 가정적, 부가적 판단에 관한 것이다. 앞서 본 원심판단이 정당한 이상 이 부분 판단의 당부는 판결 결과에 영향을 미치지 않으므로, 이에 관한 상고이유 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

5. 그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 권순일 대법관 이기택 주심 대법관 박정화 대법관 김선수