

대법원 2021. 4. 1 선고 2020다286102(본소), 2020다286119(반소) 판결 [건물명도(인도), 보증금반환]

재판경과

대전지방법원 2022. 6. 24 선고 2021나106942(본소), 2021나106959(반소) 판결

대법원 2021. 4. 1 선고 2020다286102(본소), 2020다286119(반소) 판결

대전지방법원 2020. 10. 13 선고 2018나114110, 2019나111521 판결

대전지방법원 2018. 8. 30 선고 2017가단216384 판결

전 문

원고(반소피고), 상고인 겸 피상고인 주식회사 A

피고(반소원고), 피상고인 겸 상고인 B

원심판결 대전지방법원 2020. 10. 13. 선고 2018나114110(본소), 2019나111521(반소) 판결

판결선고 2021. 4. 1.

주 문

원심판결 중 반소의 피고(반소원고) 패소 부분 중 18,878,031원 및 이에 대한 지연손해금 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대전지방법원에 환송한다.

원고(반소피고)의 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)의 상고이유에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)의 동시이행항변을 받아들여 피고가 원고에게 이 사건 건물의 불법점유로 인한 손해를 배상할 의무가 없다고 판단하였고, 원고가 지출하였다고 주장하는 원상회복비용을 인정하지 않았다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이 부분 원심의 판단에 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 동시이행항변권의 행사시기, 민사소송법 제146조에서 정한 적시제출주의, 불법점유로 인한 손해배상의무에 관한 법리오해, 판단누락 및 석명의무 위반 등의 잘못이 없다.

2. 피고의 상고이유에 관하여

가. 임대차계약이 종료된 경우 임대차보증금이 반환되지 않은 상태에서 임차인이 임대차목적물을 사용·수익하지 않고 점유만을 계속하고 있는 경우라면 임대차목적물 인도 시까지의 관리비는 임대인이 부담하여야 한다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다1711 판결 취지 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 피고는 2017. 4. 20. 이 사건 건물에서 식당을 운영하다가 2017. 5. 22.경 폐업하였다.

2) 원고는 2017. 7. 25. 피고를 상대로 이 사건 건물의 인도와 차임 지급을 구하는 이 사건 본소를

제기하였고, 3기 이상의 차임 연체를 이유로 피고와의 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴 이 사건 본소장 부분이 2017. 7. 31. 피고에게 송달되어 임대차계약이 해지되었다.

3) 피고는 임대차계약이 해지된 후 2017. 12. 26.과 2018. 3. 28. 이 사건 건물에서 D협회 대전시지회 행사를 개최하였다.

4) 원고는 2017. 4. 21.경 주식회사 F에 이 사건 건물의 관리업무를 위탁하였고, 주식회사 F은 원고에게 2018. 10.경까지의 관리비로 18,878,031원을 부과하였다.

다. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고는 원고에게 2017. 4. 21.부터 임대차계약이 종료된 2017. 7. 31.까지의 관리비와 임대차계약 종료 이후 이 사건 건물을 사용·수익한 2017. 12. 26.과 2018. 3. 28. 2일분에 해당하는 관리비를 지급할 의무가 있을 뿐, 나머지 기간 동안의 관리비를 지급할 의무는 없다.

라. 그런데도 원심은 피고가 원고에게 2017. 4. 21.부터 원고가 이 사건 건물을 인도받은 2018. 10.경까지의 연체관리비 전부를 지급할 의무가 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 임대차보증금에서 공제되어야 할 임차인의 관리비 지급의무 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 피고의 상고이유 주장은 이유 있다.

마. 결국 원심판결의 피고 패소 부분 중 연체관리비에 해당하는 18,878,031원 및 이에 대한 지연손해금 부분에서 2017. 4. 21.부터 2017. 7. 31.까지의 관리비와 2017. 12. 26.과 2018. 3. 28. 2일분에 해당하는 관리비를 제외한 부분을 파기하여야 하는데, 파기의 취지를 반영하여 연체관리비 및 이에 대한 지연손해금을 다시 산정할 필요가 있으므로, 18,878,031원 및 이에 대한 지연손해금 부분을 전부 파기한다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 반소의 피고 패소 부분 중 18,878,031원 및 이에 대한 지연손해금 부분을

파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이흥구 대법관 이기택 주심 대법관 박정화 대법관 김선수