

대법원 2021. 5. 13 선고 2020다255429 판결 [건물명도(인도)] [공2021하, 1197]

점포 임대인이 임대차기간 중 차임연체액이 3기분에 달한 적이 있었다는 이유로 임차인의 계약갱신 요구를 거절하고 인도를 구하는 사건

판 시 사 항

[1] 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있는 경우, 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거부할 수 있는지 여부(적극)

[2] 차임에 대한 부가가치세 상당액을 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있는 경우, 임대차계약 종료 후 계속점유로 인한 차임 상당 부당이득에 대한 부가가치세 상당액도 임차인이 부담하는지 여부(원칙적 적극)

판 결 요 지

[1] 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라고 한다) 제10조의8은 임대인이 차임연체를 이유로 계약을 해지할 수 있는 요건을 '차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때'라고 규정하였다. 반면 임대인이 임대차기간 만료를 앞두고 임차인의 계약갱신요구를 거부할 수 있는 사유에 관해서는

'3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우'라고 문언을 달리하여 규정하고 있다(상가임대차법 제10조 제1항 제1호). 그 취지는, 임대차계약 관계는 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하므로, 종전 임대차기간에 차임을 3기분에 달하도록 연체한 사실이 있는 경우에도 임차인의 일방적 의사에 의하여 계약관계가 연장되는 것을 허용하지 아니한다는 것이다.

위 규정들의 문언과 취지에 비추어 보면, 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 임차인과의 계약관계 연장을 받아들여야 할 만큼의 신뢰가 깨어졌으므로 임대인은 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 반드시 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 당시에 3기분에 이르는 차임이 연체되어 있어야 하는 것은 아니다.

[2] 임차인이 계약종료 후에도 건물을 계속 사용하고 있고 임대인도 보증금을 반환하지 않은 채 거기에서 향후 임료 상당액을 공제하는 관계라면 부가가치세의 과세대상인 용역의 공급에 해당하므로, 차임에 대한 부가가치세 상당액을 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 특별한 사정이 없는 한 임대차계약 종료 후의 계속점유를 원인으로 지급되는 차임 상당 부당이득에 대한 부가가치세 상당액도 임차인이 부담하여야 한다.

참 조 조 문

[1] 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제1호, 제10조의8 / [2] 민법 제105조, 제741조, 부가가치세법 제11조, 제31조

재 판 경 과

대법원 2021. 5. 13 선고 2020다255429 판결

창원지방법원 2020. 7. 17 선고 2019나59513 판결

창원지방법원 2019. 6. 27 선고 2018가단111536 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다58975 판결 / [2] 대법원 2002. 11. 22. 선고 2002다38828 판결(공2003상, 154)

전 문

【원고, 피상고인】 원고 1 외 1인

(소송대리인 법무법인 명경 담당변호사 김재운 외 3인)

【피고, 상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 율한 담당변호사 주대경 외 5인)

【원심판결】 창원지법 2020. 7. 17. 선고 2019나59513 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 관하여

가. 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법'이라고 한다) 제10조의8은 임대인이 차임연체를 이유로 계약을 해지할 수 있는 요건을 '차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때'라고 규정하였다. 반면 임대인이 임대차기간 만료를 앞두고 임차인의 계약갱신 요구를 거부할 수 있는 사유에 관해서는 '3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우'라고 문언을 달리하여 규정하고 있다(상가임대차법 제10조 제1항 제1호). 그 취지는, 임대차계약 관계는 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하므로, 종전 임대차기간에 차임을 3기분에 달하도록 연체한 사실이 있는 경우에만 임차인의 일방적 의사에 의하여 계약관계가 연장되는 것을 허용하지 아니한다는 것이다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다58975판결 참조).

위 규정들의 문언과 취지에 비추어 보면, 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 그 임차인과의 계약관계 연장을 받아들여야 할 만큼의 신뢰가 깨어졌으므로 임대인은 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 반드시 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 당시에 3기분에 이르는 차임이 연체되어 있어야 하는 것은 아니다.

나. 원심은 판시와 같은 이유로, 임차인인 피고가 2017. 9. 8. 연체차임 일부를 지급할 때까지 3개월분의 차임이 연체되어 있었으므로 임대인인 원고들은 그 사유를 들어 피고의 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 이 사건 임대차는 약정한 기간 말일인 2018. 8. 31. 종료되었다고 판단하였다. 원심판결 이유를 위에서 본 법리에 비추어 보면, 이러한 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 임대인이 계약갱신을 거절할 수 있는 사유에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 상고이유 제2점에 관하여

가. 임차인이 계약종료 후에도 건물을 계속 사용하고 있고 임대인도 보증금을 반환하지 않은 채

거기에서 향후 임료 상당액을 공제하는 관계라면 부가가치세의 과세대상인 용역의 공급에 해당하므로, 차임에 대한 부가가치세 상당액을 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 특별한 사정이 없는 한 임대차계약 종료 후의 계속점유를 원인으로 지급되는 차임 상당 부당이득에 대한 부가가치세 상당액도 임차인이 부담하여야 한다(대법원 2002. 11. 22. 선고 2002다38828 판결 등 참조).

나. 원심은 같은 취지에서, 피고는 월 차임에 대한 부가가치세 상당액을 별도로 지급하기로 약정하였으므로, 임대차계약 종료 후 점유를 계속함으로써 생긴 차임 상당 부당이득에 대하여도 부가가치세 상당액을 부담하여야 한다고 판단하였다. 원심의 이러한 판단은 앞서 본 법리에 기초한 것으로서, 거기에 상고이유 주장과 같이 부당이득에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

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

대법관 박정화(재판장) 이기택(주심) 김선수