

대법원 2015. 10. 29 선고 2015다32585 판결 [건물명도등] [미간행]

판 시 사 항

- [1] 임대차계약 종료 후 임대인이 나머지 임대차보증금의 반환의무를 이행하거나 적법하게 이행제공하지 않는 경우, 목적물을 계속 점유하는 임차인이 불법점유로 인한 손해배상의무를 지는지 여부(소극)
- [2] 임대차계약과 별도로 이루어진 약정 등에 기하여 발생하는 임차인의 채무를 임대차보증금에서 당연히 공제할 수 있는지 여부(소극)
- [3] 민법 제493조 제2항에서 정한 상계의 소급효에 의하여 상계의 의사표시 전에 발생한 사실이 복멸하는지 여부(원칙적 소극)
- [4] 위임에 의한 소송대리인의 대리권 범위에 위임을 받은 사건에 관한 실체법상 사법(사법)행위를 하는 권한이 포함되는지 여부(적극)

참 조 조 문

- [1] 민법 제536조, 제618조, 제750조 [2] 민법 제618조 [3] 민법 제493조 제2항 [4] 민사소송법 제90조

재판경과

서울서부지방법원 2016. 4. 28 선고 2015나6023 판결

대법원 2015. 10. 29 선고 2015다32585 판결

서울서부지방법원 2015. 5. 1 선고 2014나5511 판결

서울서부지방법원 2014. 9. 3 선고 2013가단40134 판결

참조판례

[1] 대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결(공1998하, 1756), 대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다204253 판결 [2] 대법원 2002. 12. 10. 선고 2002다52657 판결(공2003상, 361), 대법원 2013. 6. 27. 선고 2012다65881 판결

따름판례

대법원 2025. 5. 15 선고 2024다317332, 2024다317349 판결, 대법원 2019. 6. 13 선고 2019다208533, 208540 판결

전문

【원고, 피상고인】 원고

(소송대리인 변호사 전△책 외 1인)

【피고, 상고인】 씨△▽이치프△△△렌탈 주식회사 외 1인

(소송대리인 법무법인(♂한) 여▽ 담당변호사 김▼영 외 1인)

【원심판결】 서울서부지법 2015. 5. 1. 선고 2014나5511 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울서부지방법원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 참고서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 제1 임대차계약의 종료 시기에 대하여

원심은 판시와 같은 이유로, 원고가 2009. 1. 5. 피고 씨△▽이치프△△△렌탈 주식회사(이하 ‘피고 씨△▽이치’라 한다)와 사이에 이 사건 점포 1, 2층을 임대차기간 2009. 1. 5.부터 2014. 1. 4.까지, 임대차보증금 2억 원, 월 차임 2,600만 원으로 정하여 임대하기로 하는 제1 임대차계약을 체결한 사실을 인정한 후, 제1 임대차계약은 2014. 1. 4. 그 계약기간의 만료로 종료되었다고 판단하였다. 원심판결 이유를 적법하게 채택된 증거들과 아울러 이 사건 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 차임 연체를 이유로 한 임대차계약의 해지 시점에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

상고이유에서 들고 있는 대법원판결은 이 사건과 사안이 다르므로, 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다.

2. 제1, 2 임대차계약 종료 후의 점유에 대하여

가. 임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임 등을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대인이 나머지 임대차보증금의 반환의무를 이행하거나 적법하게 이행제공하는 등의 사유로 임차인의 동시이행항변권을 상실시키지 아니한 이상, 임대차계약 종료 후에 임차인이 목적물을 계속 점유하더라도 그 점유를 불법점유라고 할 수 없고, 임차인으로서는 이에 대한 손해배상의무를 지지 아니한다(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결, 대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다204253 판결 등 참조).

한편 부동산임대차에서 임차인이 임대인에게 지급하는 임대차보증금은 임대차관계가 종료되어 목적물을 반환하는 때까지 그 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보한다. 그러나 임대차관계와 사실상 관련되어 있는 채무라고 하더라도, 그 임대차관계에서 당연히 발생하는 임차인의 채무가 아니라 그 임대차계약과 별도로 이루어진 약정 등에 기하여 비로소 발생하는 채무의 경우에는, 반환할 임대차보증금에서 당연히 공제할 수 있는 것은 아니다(대법원 2002. 12. 10. 선고 2002다52657 판결, 대법원 2013. 6. 27. 선고 2012다65881 판결 등 참조).

그리고 상계의 의사표시에 의하여 각 채무는 상계할 수 있는 때에 대등액에 관하여 소멸한 것으로 보게 되지만(민법 제493조 제2항), 위와 같은 상계의 소급효는 양 채권 및 이에 관한 이자나 지연손해금 등을 정산하는 기준시기를 소급하는 것일 뿐이고 특별한 사정이 없는 한 상계의 의사표시 전에 이미 발생한 사실을 복멸시키지는 아니한다.

나. 원심판결 이유에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

(1) 원고는 2009. 1. 5. 피고 씨△▽이치와 사이에 제1 임대차계약을 체결한 다음, 2011. 9. 1. 위 피고와 사이에 이 사건 점포 3, 4층을 임대차기간 2011. 9. 14.부터 2016. 9. 13.까지, 임대차보증금 3억 원, 월 차임 1,400만 원으로 정하여 추가로 임대하기로 하는 제2 임대차계약을 체결하였다.

(2) 제1 임대차계약은 2014. 1. 4. 그 기간의 만료로 종료되었다. 한편 위 피고가 제2 임대차계약의

차임 3기 이상 분을 연체함에 따라, 원고의 해지 의사표시가 담긴 이 사건 2014. 4. 25.자 청구취지 및 원인변경신청서가 2014. 4. 30. 위 피고에게 송달되었다.

(3) 피고들은 이 사건 점포 전체를 점유·사용하던 중 2013. 7. 31. 이 사건 점포 3, 4층의 사용을 중단하였고, 2014. 1. 4.경에는 이 사건 점포 1, 2층의 사용을 중단하였다.

(4) 피고들은 2014. 6. 무렵 이 사건 점포 내에 있던 집기를 대부분 반출한 다음, 2014. 6. 23. 원고 소송대리인에게 이 사건 건물의 출입 열쇠를 우편으로 발송하였고, 원고는 2014. 7. 1.경 원고 소송대리인으로부터 위 열쇠를 수령하였다.

다. 원심은 위와 같은 사실관계를 기초로 하여, (1) 이 사건 점포 1, 2층에 관하여 제1 임대차계약이 종료된 2014. 1. 4.까지 연체된 차임 290,612,903원, 관리비 12,518,710원, 공용 전기료 8,436,937원 등의 합계가 제1 임대차계약의 보증금 2억 원을 초과하므로, 2014. 1. 5. 후에 피고들이 이 사건 점포 1, 2층을 계속 점유하는 행위는 불법행위에 해당한다고 판단하고, (2) ① 제1, 2 임대차계약의 당사자가 동일인이므로, 제2 임대차계약이 종료될 당시 제1 임대차계약의 임차목적물인 이 사건 점포 1, 2층에 관하여 지급되지 아니한 차임, 관리비, 공용 전기료 등이 남아있다면 이를 제2 임대차계약의 보증금에서 공제 또는 상계할 수 있다고 인정하여, ② 이 사건 점포 3, 4층에 관하여 제2 임대차계약이 종료된 2014. 4. 30.까지 연체된 차임 1억 8,480만 원 및 연체된 관리비 1,848만 원과, 제1 임대차계약의 보증금을 초과하는 이 사건 점포 1, 2층에 관한 위 연체 차임, 관리비, 공용 전기료를 모두 제2 임대차계약의 보증금 3억 원에서 공제 또는 상계하면, 결국 제2 임대차계약의 보증금도 제2 임대차계약의 종료 시에 소멸되었다는 취지로 인정하여, 제2 임대차계약 종료 후의 이 사건 점포 3, 4층에 대한 피고들의 점유 역시 불법점유라고 판단하였다.

라. 우선 제1 임대차계약에 관한 상고이유 주장을 본다.

위 사실관계를 앞에서 본 법리에 비추어 보면, 임대차계약이 종료된 2014. 1. 4. 당시 이 사건 점포 1,

2층에 관한 연체차임 등이 제1 임대차계약의 보증금을 초과하는 이상, 2014. 1. 5. 이후의 이 사건 점포 1, 2층에 대한 피고들의 점유는 불법점유라 할 것이다. 따라서 이와 같은 취지의 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 임대차계약 종료 시의 동시이행항변권 소멸 여부 및 임차인의 불법점유 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

마. 다음 제2 임대차계약에 관한 상고이유 주장을 본다.

원심의 판단 중 이 사건 점포 3, 4층에 대한 제2 임대차계약 종료 후의 피고들의 점유까지 불법점유로 인정한 부분은, 아래와 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

(1) 제2 임대차계약의 보증금은 제2 임대차계약에 기한 임대차관계에서 발생하는 피고 씨△▽이치의 채무를 담보할 뿐이고, 달리 원고와 위 피고가 제2 임대차계약의 보증금으로써 제1 임대차계약상의 채무불이행으로 인한 손해까지 담보하기로 약정하였다는 등의 특별한 사정이 없는 이상, 제1 임대차계약에 기한 임대차관계에서 발생한 채무를 그와 별도로 체결된 제2 임대차계약의 보증금에서 당연히 공제할 수는 없다고 보아야 한다.

(2) 앞에서 본 사실관계에 의하면, 제2 임대차계약의 종료 무렵까지 그 임대차관계에서 발생한 위 피고의 연체차임 등의 합계액이 제2 임대차계약의 보증금에 미치지 못하므로, 원고가 위 피고에게 나머지 임대차보증금의 반환의무를 이행하거나 적법한 이행제공을 하는 등의 사유로 동시이행항변권을 상실시키지 아니한다면, 위 피고가 제2 임대차계약의 종료 후에 이 사건 점포 3, 4층을 계속 점유한다 하더라도 이를 불법점유라고 할 수 없다.

(3) 그런데 원심판시와 같이 위 피고가 이 사건 점포 3, 4층에 대한 점유를 중단하고 원고에게 이를 인도한 다음인 제1심판결 선고 후에 제1 임대차계약에 관한 미지급 연체차임 등 채권을 제2 임대차계약의 나머지 보증금 반환채권과 상계하는 의사표시가 이루어져 위 나머지 보증금 반환채권이 소멸된다 하더라도, 그 상계의 의사표시에 의하여 양 채권을 정산하는 기준시기가

상계적상이 있었던 때로 소급하여 그 대등액에 관하여 정산되는 것일 뿐, 그 상계의 의사표시 전까지 있었던 위 나머지 보증금 반환채권과 이 사건 점포 3, 4층에 대한 위 피고의 인도 의무 사이의 동시이행관계가 상계적상이 있었던 위 시기로 소급하여 소멸되고 이로 인하여 위 피고의 인도 의무가 소급하여 이행지체에 빠지게 된다고 할 수 없다.

(4) 따라서 달리 원심이 인정한 제1심판결 선고 후의 상계 의사표시에 앞서 제2 임대차계약의 종료 시에 원고가 상계의 의사표시를 하는 등으로 제2 임대차계약에 관한 나머지 임대차보증금의 반환 의무를 소멸시켰음을 알 수 있는 자료가 없는 이 사건에서, 원심이 인정한 위 상계 의사표시에 의하여 원고의 위 나머지 임대차보증금 반환 의무가 소멸하였다고 하여 이 사건 점포 3, 4층에 대한 위 피고의 점유가 제2 임대차계약 종료 시에 소급하여 불법점유로 된다고 할 수는 없다.

(5) 그럼에도 이와 달리 제1 임대차계약에 기한 위 피고의 채무를 제2 임대차계약의 보증금에서 당연히 공제할 수 있다거나 상계의 소급효에 의하여 동시이행 관계 내지는 점유의 권원이 소급하여 상실된다는 그릇된 전제에서 이 사건 점포 3, 4층에 대한 피고들의 점유가 불법점유에 해당한다고 판단한 원심판결에는, 임대인이 반환할 임대차보증금에서 공제되는 채무의 범위 및 상계의 소급효 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 이 사건 점포의 인도 시기에 대하여

가. 민사소송법 제90조 제1항은 “소송대리인은 위임을 받은 사건에 대하여 반소 · 참가 · 강제집행 · 가압류 · 가처분에 관한 소송행위 등 일체의 소송행위와 변제의 영수를 할 수 있다”고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 소송대리인이 특별한 권한을 따로 받아야 할 사항들을 열거하고 있다. 따라서 위임에 의한 소송대리인이 가지는 대리권의 범위에는 특별수권을 필요로 하는 사항을 제외한 소송수행에 필요한 일체의 소송행위를 할 권한뿐만 아니라 소송목적인 채권의 변제를

채무자로부터 수령하는 권한을 비롯하여 위임을 받은 사건에 관한 실체법상 사법(사법)행위를 하는 권한도 포함된다.

나. 피고들이 2014. 6. 23. 원고 소송대리인에게 이 사건 건물의 출입 열쇠를 우편으로 발송하여, 원고가 2014. 7. 1.경 원고 소송대리인으로부터 위 열쇠를 수령하였음은 위에서 본 것과 같다. 그리고 기록에 의하면, 원고는 피고들을 상대로 제1, 2 임대차계약의 종료에 따른 이 사건 점포의 인도 및 연체차임 또는 차임 상당 부당이득의 지급 등을 함께 구하는 소를 제기하였다가, 원고가 제1심소송 계속 중에 위와 같이 이 사건 건물의 출입 열쇠를 수령함으로써 이 사건 점포를 인도받았다는 이유로 이 사건 점포의 인도청구 부분은 기각되었고, 이에 원고가 항소를 제기한 다음 원심에서 위 인도청구 부분의 소를 취하한 사실을 알 수 있다.

다. 위와 같은 사실관계를 앞에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 민사소송법 제90조 제1항에 의하여 소송대리권이 제한되지 아니하는 변호사인 원고 소송대리인으로서 그 위임받은 이 사건에 대하여 소송목적인 채권의 급부를 수령할 수 있으므로, 원고 소송대리인이 피고들로부터 이 사건 건물의 출입 열쇠를 수령하였다면 이는 그의 대리권 범위 내에서 소송목적에 관한 급부를 수령한 것으로서, 이로써 원고가 위 열쇠를 수령하여 이 사건 점포를 인도받았다고 할 수 있다.

라. 그럼에도 이와 달리 원심은, 원고 소송대리인이 위 열쇠를 수령한 시기를 밝히지 아니한 채 원고가 위 열쇠를 소송대리인으로부터 넘겨받은 2014. 7. 1.경에 이 사건 점포를 인도받았다는 잘못된 전제에서, 피고들이 그때까지 이 사건 점포를 점유하였다고 보고 불법점유기간 및 차임 상당 손해배상액을 산정하였다.

따라서 원심판결에는 위임에 의한 소송대리인의 권한에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김신(재판장) 김용덕(주심) 박보영 권순일