

대법원 2017. 8. 24 선고 2017다233955 판결 [건물명도]

재판경과

광주지방법원 2017. 11. 22 선고 2017나59641 판결

대법원 2017. 8. 24 선고 2017다233955 판결

광주지방법원 2017. 5. 12 선고 2016나55826 판결

광주지방법원 2016. 8. 5 선고 2015가단53433 판결

전문

원고, 피상고인 A

피고, 상고인 C

원심판결 광주지방법원 2017. 5. 12. 선고 2016나55826 판결

판결선고 2017. 8. 24.

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 광주지방법원에 환송한다.

이유

상고이유를 판단한다.

1. 상가건물 임대차보호법에서 정한 갱신요구권 관련 상고이유 주장에 대하여 원심은 그 판시와 같은 사정을 들어, 원고와 피고가 2013. 10. 20. 체결한 임대차계약이 기존 임대차계약을 갱신한 것이므로, 그 최초 임대차기간의 기산일은 2007. 10. 19.이라고 판단한 다음, 상가건물 임대차보호법 제10조 제2항에서 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함하여 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있는데 그 기간이 경과하였다는 이유로, 원고와 피고가 체결한 위 임대차계약이 피고의 갱신요구에 따라 갱신되었다는 피고의 주장을 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 상가건물 임대차보호법 제10조에서 정한 임차인의 계약갱신요구권 행사 기간에 관한 법리를 오해하였거나 논리와 경험의 법칙을 위반하여 사실을 오인한 잘못이 없다.

2. 동시이행항변에 관한 판단을 누락하였다는 상고이유 주장에 대하여

임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 연체차임 등을 공제한 나머지 임대차보증금의 반환의무는 본래 동시이행의 관계에 있다[대법원 2010. 6. 10. 선고 2010다18263(본소), 2010다18270(반소) 판결 등 참조].

원심은, 원고와 피고가 2013. 10. 20. 체결한 임대차계약이 기간 만료로 종료하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다고 판단하였다.

그러나 피고는 2016. 10. 7.자 항소이유서에서 임대차보증금 3,000만 원과 이 사건 건물의 인도가 동시에 이루어져야 한다는 주장을 하였고, 위 항소이유서를 원심 제1차 변론기일에서 진술하였음이 분명하다.

그렇다면 원심으로서 원고와 피고가 체결한 임대차계약의 임대차보증금에서 공제할 연체차임과 임대차 종료 후 계속사용으로 인한 부당이득액 등을 심리하여 피고에게 연체차임 등을 공제한 나머지 임대차보증금을 지급받음과 동시에 이 사건 건물을 인도하도록 명하였어야 했다.

그런데도 피고가 원고에게 아무런 조건 없이 이 사건 건물을 인도해야 한다고 판단한 원심판결에는

당사자의 주장에 관하여 판단을 누락하고 심리를 다하지 아니한 잘못이 있다.

3. 결론

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

재판장 대법관 박정화 대법관 김용덕 주심 대법관 김신 대법관 박상옥