

대법원 2013. 2. 28 선고 2011다49608,49615 판결 [건물명도등·임대차보증금] [공2013상, 557]

판시사항

임대차계약 종료 전에 연체차임이 공제 등 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제되는지 여부(소극) 및 차임채권을 양도한 임대인이 위 공제 등의사표시를 할 권한을 갖는지 여부(원칙적 소극)

판결요지

임대차보증금이 임대인에게 교부되어 있더라도 임대인은 임대차관계가 계속되고 있는 동안에는 임대차보증금에서 연체차임을 충당할 것인지를 자유로이 선택할 수 있으므로, 임대차계약 종료 전에는 연체차임이 공제 등 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제되는 것은 아니다. 그리고 임대인이 차임채권을 양도하는 등의 사정으로 인하여 차임채권을 가지고 있지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 임대차계약 종료 전에 임대차보증금에서 공제한다는 의사표시를 할 수 있는 권한이 있다고 할 수도 없다.

참 조 조 문

민법 제618조

재 판 경 과

대법원 2013. 2. 28 선고 2011다49608 판결

청주지방법원 2011. 5. 20 선고 2010나3286 판결

참 조 판 례

대법원 2005.5.12.선고 2005다459,466판결

따 릇 판 례

대법원 2019. 4. 3 선고 2015다247745, 247752 판결 , 대법원 2016. 11. 25 선고
2016다211309 판결

전 문

【원고(반소피고),피상고인】 주식회사 부강하우징

【반소피고,피상고인】 부강건설산업 주식회사

【피고(반소원고),상고인】 피고 1

(소송대리인 변호사 김▲연)

【피고,상고인】 피고 2외 4인

(소송대리인 변호사 김▲연)

【원심판결】 청주지법 2011.5.20. 선고 2010나3286,3293판결

주 문

원심판결을 파기하고,사건을 청주지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1.소송신탁 관련 상고이유에 대하여

소송행위를 하게 하는 것을 주목적으로 채권양도 등이 이루어진 경우에는 그 채권양도가 신탁법상의 신탁에 해당하지 않는다고 하여도 신탁법 제7조가 유추적용되므로 무효이지만,소송행위를 하게 하는 것이 주목적인지의 여부는 채권양도계약이 체결된 경위와 방식,양도계약이 이루어진 후 제소에 이르기까지의 시간적 간격,양도인과 양수인 간의 신분관계 등여러 상황에 비추어 판단하여야 한다(대법원 2002.12.6.선고 2000다4210판결 등 참조).

기록에 의하면,원고(반소피고,이하 ‘원고’라 한다)는 이 사건 채권양도 계약이 체결된경위에

관하여,반소피고의 연대보증인으로서 채무를 대위변제한 주식회사 진흥종합건설(이하 ‘진흥건설’이라 한다)이 1995.12.14.반소피고로부터 이 ○○아파트의 임차인들에 대한 차임채권을 양도받았는데,그 후 진흥건설이 반소피고 ○○아파트의 분양전환 등을통하여 대위변제금을 상당 부분 회수하였고,반소피고 소유의 이 ○○아파트의 분양전환업무를 처리하면서 이 ○○아파트에 설정된 근저당권 채무 등을 대위변제한 원고가 진흥건설 대표이사와의 협의를 통하여 위 차임채권 등을 2010.10.1.진흥건설로부터 양도받게되었다고 설명하면서 이를 뒷받침하는 자료들을 제출하고 있음을 알 수 있고,달리 기록상진흥건설이 원고를 내세워 소송을 통하여 자신의 채권을 회수하기 위해 원고에게 채권양도하였다고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없으므로,앞서 든 법리에 비추어 볼 때 위 채권양도가 소송행위를 하게 하는 것을 주목적으로 이루어졌다고 단정할 수 없다.

같은 취지의 원심판단에 상고이유 주장과 같이 소송신탁 여부에 관하여 필요한 심리를 다하지 아니하거나 판단누락 등으로 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

2.부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법에 의한 차임 등 채무 면제 관련 상고이유에 대하여

원심은,위 특별법 제7조 제1항에 의하면 주택매입사업시행자가 부도임대주택을 취득한 경우에는 임차인의 임대보증금에서 임차인의 미납 임대료를 공제한 금액을 임차인에게 지급하여야 하고,위 특별법 시행지침 제8조 제3항 단서에 의하면 미납임대료가 3년분을 초과할 경우에는 임차인이 퇴거한 날(임차인이 임대사업자와 적법하게 임대차계약을 해지하고 당해 주택을 명도한 날)또는 주택매입사업시행자가 부도임대주택을 취득한 날 전일부터 역산하여 3년분만을 공제할 것을 규정하고 있는데,위 규정은 부도임대주택에 대해 새로이 소유권을 취득하여 임대사업자의 지위에 놓이게 된 주택매입사업시행자의 임대차보증금 보전의무만을 규정하는 것이지 위 부도임대주택에 대한 기존 임대인의 차임채권 범위까지 제한하는 규정으로 볼 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법령과 기록에 비추어 살펴보면,원심의 이러한 판단에 위 특별법 의 해석에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

3.신의칙 위반 관련 상고이유에 대하여

권리자가 장기간에 걸쳐 그 권리를 행사하지 아니하여 새삼스럽게 그 권리를 행사하는 것이 신의성실의 원칙에 위반되어 허용되지 아니한다고 하기 위해서는, 의무자인 상대방이 더 이상 권리자가 그 권리를 행사하지 아니할 것으로 믿을 만한 정당한 사유가 있어야 하고, 이러한 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 한다(대법원 2002.1.8. 선고 2001다60019판결, 대법원 2003.4.22. 선고 2003다2390,2406판결 등 참조).

원심은, 진흥건설이 피고들 및 피고(반소원고)(이하 통틀어 ‘피고들’이라 한다)에 대하여 이 사건 임대차계약에 관한 권리를 장기간 적극적으로 행사하지 아니한 사실은 인정되지만, 그러한 사정만으로 피고들에게 진흥건설이 더 이상 차임채권 및 부당이득반환채권을 행사하지 않을 것으로 믿을 만한 정당한 사유가 있다고 볼 수 없고, 피고들이 이 사건 각 아파트의 사용수익으로 인한 실질적 이득을 취한 이상 피고들이 차임을 지급하지 않으리라는 점에 대한 신의를 가짐이 정당하다거나 원고의 청구가 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 상태에 이르렀다고 볼 수는 없다는 이유로, 원고의 이 사건 청구가 신의칙에 반한다는 피고들의 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이러한 판단은 위의 법리에 기초한 것으로서, 거기에 상고이유 주장과 같이 신의칙에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 없다.

4. 임대차보증금에서 공제될 연체차임의 범위 관련 상고이유에 대하여(상고이유서 제출기간이 지난 후에 상고이유서를 제출한 피고 4에 대하여는 직권으로 판단한다)

원심은, (1) ① 반소피고가 피고들과 사이에 반소피고 소유의 이 사건 각 아파트를 임대하는 이 사건 각 임대차계약을 체결한 후, 1995.12.14. 진흥건설에게 이 사건 각 임대차계약에 따른 차임채권 등을 양도하고, 1996.8.경 피고들에게 위 채권양도 사실을 통보한 사실, ② 피고들이 1995.11.15.부터 기산되는 1995년 11월분 이후의 차임을 지급하지 않음에 따라 반소피고는 2008.7.7. 피고들에게 2기 이상 차임연체 등을 이유로 이 사건 각 임대차계약의 해지를 통보한 사실, ③ 한국토지주택공사가 위 특별법 제5조에 근거하여 이 사건 각 아파트를 매입하여 2010.9.29. 소유권이전등기를 마친 사실, ④ 원고는 2010.10.1. 진흥건설로부터 이 사건 각 임대차계약에 따른 차임 및 부당이득금

청구채권을 양수하였고,진흥건설을 대리하여 2010.10.4.피고들에게 위 채권양수 사실을 통지한 사실 등을 인정한 다음,(2)피고들은 원고에게,1995년 11월분 차임부터 임대차계약이 종료된 2008.7.7.까지의 연체차임 및 임대차계약 종료일 다음날인 2008.7.8.부터 한국토지주택공사로 이사건 각 아파트의 소유권이 이전되기 전날인 2010.9.28.까지의 차임 상당 부당이득을 지급할 의무가 있으나,원고가 구하는 바에 따라 위 연체차임 및 차임 상당 부당이득금에서피고들의 각 임대차보증금을 공제한 나머지 금액만을 지급할 의무가 있다고 판단하면서 (3)임대차계약 종료 전에 발생한 이 사건 차임채권은 소멸시효가 3년이므로 이 사건 소제기일로부터 역산하여 3년 이전에 발생한 차임은 임대차보증금에서 공제되어서는 안 된다는취지의 피고들 주장에 대하여는 판단하지 아니하였다.

그런데 임대차보증금이 임대인에게 교부되어 있더라도 임대인은 임대차관계가 계속되고 있는 동안에는 그 임대차보증금에서 연체차임을 충당할 것인지 여부를 자유로이 선택할 수있으므로(대법원 2005.5.12.선고 2005다459,466판결 등 참조),임대차계약 종료 전에는 연체차임이 공제 등의 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제되는 것은 아니다.그리고 임대인이 차임채권을 양도하는 등의 사정으로 인하여 차임채권을 가지고 있지아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 임대차계약의 종료 전에 임대차보증금에서 공제한다는 의사표시를 할 수 있는 권한이 있다고 할 수도 없다.

이 사건 각 임대차계약의 종료 이전에 임대차보증금에서 이 사건 차임을 공제한다는 의사표시가 있었음을 인정할 자료를 찾아볼 수 없을 뿐 아니라 1995.12.14.부터 2010.10.1.까지 진흥건설이 이 사건 차임채권을 양수하여 보유하고 있었던 이 사건에서,이 사건 차임채권은 적어도 위 기간 중에는 이 사건 각 임대차보증금에서 공제되어 소멸하였다고 볼수 없으므로 소멸시효의 대상이 될 수 있다고 할 것이다(한편 제1심은,원고의 피고들에 대한 각 차임채권은 이 사건 각 임대차계약 이후 매월 발생하는 것으로서 이 사건 소제기일로부터 3년이 경과되었다고 하더라도 그 시효 완성 전에 상계할 수 있었다고 보아야 하므로 민법 제495조에 따라 임대차보증금반환채권과 상계할 수 있다고 판단하였으나,위와 같이 이 사건 차임채권이 반소피고로부터 진흥건설을 거쳐 원고에게 양도됨으로써 차임채권자와 임대차보증금반환채무자가 달라져 차임채권의 시효 완성 당시

차임채권과 임대차보증금반환채권이 상계적상에 있었다고 볼 수 없으므로 상계가 가능하다고 할 수도 없다).

그렇다면 원심으로서는 이 사건 차임채권 중 시효로 소멸한 것이 있는지를 따져보아 시효로 소멸한 연체차임은 피고들의 각 임대차보증금에서 공제하여서는 아니 됨에도, 이러한 피고들의 주장에 대하여 판단하지 아니한 채 1995년 11월분부터의 모든 연체차임이 피고들의 각 임대차보증금에서 공제된다고 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 차임채권의 소멸시효에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니하였거나 판단누락으로 인한 이유불비의 위법이 있다.

5.결론

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

대법관 신영철(재판장) 이상훈 김용덕(주심) 김소영