

판 시 사 항

임대차계약상의 차임채권에 관하여 압류 및 추심명령이 있더라도 임대차종료 후 목적물의 반환시 그 때까지 추심되지 않은 잔존 차임채권액이임대보증금에서 당연히 공제되는 것인지 여부(적극)

판 결 요 지

부동산 임대차에 있어서 수수된 보증금은 차임채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 임대보증금이 수수된 임대차계약에서 차임채권에 관하여 압류 및 추심명령이 있었다 하더라도, 당해 임대차계약이 종료되어 목적물이 반환될 때에는 그 때까지 추심되지 아니한 채 잔존하는 차임채권 상당액도 임대보증금에서 당연히 공제된다.

참 조 조 문

민법 제618조

재판경과

대법원 2004. 12. 23 선고 2004다56554 판결

부산고등법원 2004. 10. 1 선고 2004나339, 346, 353, 360, 377, 384, 391, 407, 414, 421, 438, 445(병합) 판결

부산지방법원 2003. 11. 12 선고 2002가합15262, 15439, 16159, 16166, 16494, 16500, 16517, 16852, 17596, 18711, 24501, 24518(병합) 판결

참조판례

대법원 1987. 6. 9. 선고 87다68 판결(1984,520)대법원 1987. 6. 23. 선고 86다카2865
판결(1988,189)대법원 1988. 1. 19. 선고 87다카1315 판결(1992,1037)대법원 1999. 12. 7.
선고 99다50729판결(공1988, 168)

따름판례

대법원 2017. 10. 12 선고 2016다277880 판결 , 대법원 2016. 7. 27 선고 2015다230020 판결
, 대법원 2005. 9. 28 선고 2005다8323 판결

전 문

【원고(선정당사자), 피상고인】 정◇웅

【피고, 상고인】 김◎순 외 2인

(소송대리인 변호사 조△연)

【원심판결】 부산고법 2004. 10. 1. 선고 2004나339, 346, 353, 360, 377, 384, 391, 407, 414, 421, 438, 445 판결

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

1. 제1점에 대한 판단 원심판결 이유에 의하면 원심은, 그 채용 증거들에 의하여 원고 및 선정자(이하 '원고 등'이라 한다)와 피고들이 판시 각 임대차계약을 체결한 사실, 피고 김◎순은 1997. 6. 8.부터, 피고 서◇택, 조△근은 각 같은 달 1.부터 매월 지급하여야 할 차임을 연체한 사실, 원고 등이 피고들의 2기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 소장 부분 송달로 이 사건 각 임대차계약을 해지한 사실을 인정한 다음, 이 사건 각 임대차계약은 2기 이상의 차임연체를 이유로 한 원고 등의 해지의사표시에 의하여 이 사건 소장 부분 송달일에 적법하게 해지되었다고 판단하여, 원고 등의 판시 각 건물 부분에 대한 명도청구를 인용하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 또한

피고들이 2기 이상의 차임을 연체하여 원고 등이 피고들에 대하여 이 사건 각 임대차계약에 관한 해지권을 갖게 된 후 이 사건 임대차계약에 기하여 원고 등이 피고들에게 갖는 차임채권에 대하여 채권압류 및 추심명령이 있었다고 하여 원고 등의 해지권 행사가 제한될 수는 없는 것이므로, 원심판결에 상고이유로 주장하는 바와 같이 채증법칙을 위반하여 사실을 잘못 인정하였거나 임대차계약의 해지나 처분문서의 증명력에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 있다고 할 수 없다. 상고이유에서 지적한 판례는 이 사건에 원용하기에 적절한 것이 아니다.

2. 제2점에 대한 판단 원심은, 원고 등이 피고에게 반환하여야 할 임대보증금의 산정에 관하여 소외 송×호가 1998. 2. 9. 원고 등의 피고들에 대한 차임채권에 대하여 채권압류 및 추심명령을 받았고, 위 명령이 피고들에게 송달되었으므로, 위 명령이 송달된 이후의 차임은 임대보증금에서 공제할 수 없다는 피고들의 주장에 대하여, 그 채용 증거들에 의하여 소외 송×호가 1998. 2. 9. 광주지방법원 순천지원에서 98타기781, 782호로 위 주장과 같은 채권압류 및 추심명령을 받았고, 위 명령이 그 무렵 피고들에게 송달된 사실을 인정한 다음, 임대인이 임대차계약에 기하여 임차인에게 갖는 차임채권에 대하여 채권압류 및 추심명령이 있었다 하더라도 추심권자가 변제를 받기 전에 임대차가 종료되어 임차목적물을 임대인에게 명도할 때에는 그 차임채권은 당연히 임대보증금에서 공제된다고 판단하여, 위 주장을 배척하였다.

부동산 임대차에 있어서 수수된 보증금은 차임채무, 목적물의 멸실·훼손 등으로 인한 손해배상채무 등 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무 상당액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이므로(대법원 1999. 12. 7. 선고 99다50729 판결 등 참조), 임대보증금이 수수된 임대차계약에서 차임채권에 관하여 압류 및 추심명령이 있었다 하더라도, 당해 임대차계약이 종료되어 목적물이 반환될 때에는 그 때까지 추심되지 아니한 채 잔존하는 차임채권 상당액도 임대보증금에서 당연히 공제된다고 할 것이다.

같은 취지의 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같이 채권압류 및 추심명령의 효력에 관한 법리를 오해하는 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 결 론 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이규홍(재판장) 윤재식(주심) 이용우 김영란