

대법원 2002. 12. 10 선고 2002다52657 판결 [건물명도]

판 결 요 지

부동산임대차에 있어서 임차인이 임대인에게 지급하는 임대차보증금은 임대차관계가 종료되어 목적물을 반환하는 때까지 그 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 임대인의 임대차보증금 반환의무는 임대차관계가 종료되는 경우에 그 임대차보증금 중에서 목적물을 반환받을 때까지 생긴 연체차임 등 임차인의 모든 채무를 공제한 나머지 금액에 관하여서만 비로소 이행기에 도달하는 것이므로(대법원 1987. 6. 23. 선고 87다카98 판결 참조), 그 임대차보증금 반환 채권을 양도함에 있어서 임대인이 아무런 이의를 보류하지 아니한 채 채권양도를 승낙하였어도 임차 목적물을 개촉하는 등 하여 임차인이 부담할 원상복구비용 상당의 손해배상액은 반환할 임대차보증금에서 당연히 공제할 수 있다 할 것이나, 임대인과 임차인 사이에서 장래 임대목적물 반환시 위 원상복구비용의 보증금 명목으로 지급하기로 약정한 금액은, 임대차관계에서 당연히 발생하는 임차인의 채무가 아니라 임대인과 임차인 사이의 약정에 기하여 비로소 발생하는 채무에 불과하므로, 반환할 임대차보증금에서 당연히 공제할 수 있는 것은 아니라 할 것이어서, 임대차보증금 반환 채권을 양도하기 전에 임차인과 사이에 이와 같은 약정을 한 임대인이 이와 같은 약정에 기한 원상복구비용의 보증금 청구 채권이 존재한다는 이의를 보류하지 아니한 채 채권양도를 승낙하였다면 민법 제451조 제1항이 적용되어 그 원상복구비용의 보증금 청구 채권으로 채권양수인에게 대항할 수 없다 할 것이다.

재판경과

대법원 2002. 12. 10 선고 2002다52657 판결

서울고등법원 2002. 8. 16 선고 2002나13340 판결

따름판례

대법원 2025. 3. 27 선고 2024다302217 판결, 대법원 2017. 3. 15 선고 2015다252501 판결,

대법원 2016. 11. 25 선고 2016다211309 판결, 대법원 2015. 10. 29 선고 2015다32585 판결

, 대법원 2013. 6. 27 선고 2012다65881 판결, 대법원 2012. 9. 27 선고 2012다49490 판결,

대법원 2007. 4. 12 선고 2006다10439 판결, 대법원 2006. 10. 13 선고 2006다39720 판결,

대법원 2004. 9. 24 선고 2004다7286 판결

전문

당사자

원고, 피상고인 겸 부대상고인 주식회사 휴◇스 (변경 전 상호 : 주식회사 쿠▲어드벤처)

피고, 상고인 겸 부대피상고인 강○○

【원심판결】 서울고등법원 2002. 8. 16. 선고 2002나13340 판결

주문

피고의 상고를 기각한다.

원고의 부대상고를 각하한다.

상고비용은 피고의, 부대상고비용은 원고의 각 부담으로 한다.

이 유

1. 피고의 상고이유에 대한 판단

가. 부동산임대차에 있어서 임차인이 임대인에게 지급하는 임대차보증금은 임대차관계가 종료되어 목적물을 반환하는 때까지 그 임대차관계에서 발생하는 임차인의 모든 채무를 담보하는 것으로서, 임대인의 임대차보증금 반환의무는 임대차관계가 종료되는 경우에 그 임대차보증금 중에서 목적물을 반환받을 때까지 생긴 연체차임 등 임차인의 모든 채무를 공제한 나머지 금액에 관하여서만 비로소 이행기에 도달하는 것이므로(대법원 1987. 6. 23. 선고 87다카98 판결 참조), 그 임대차보증금 반환 채권을 양도함에 있어서 임대인이 아무런 이의를 보류하지 아니한 채 채권양도를 승낙하였어도 임차 목적물을 개촉하는 등 하여 임차인이 부담할 원상복구비용 상당의 손해배상액은 반환할 임대차보증금에서 당연히 공제할 수 있다 할 것이나, 임대인과 임차인 사이에서 장래 임대목적물 반환시 위 원상복구비용의 보증금 명목으로 지급하기로 약정한 금액은, 임대차관계에서 당연히 발생하는 임차인의 채무가 아니라 임대인과 임차인 사이의 약정에 기하여 비로소 발생하는 채무에 불과하므로, 반환할 임대차보증금에서 당연히 공제할 수 있는 것은 아니라 할 것이어서, 임대차보증금 반환 채권을 양도하기 전에 임차인과 사이에 이와 같은 약정을 한 임대인이 이와 같은 약정에 기한 원상복구비용의 보증금 청구 채권이 존재한다는 이의를 보류하지 아니한 채 채권양도를 승낙하였다면 민법 제451조 제1항이 적용되어 그 원상복구비용의 보증금 청구 채권으로 채권양수인에게 대항할 수 없다 할 것이다.

나. 원심은, 주식회사 한찬(이하 ‘한찬’이라고 한다)이 피고에게 임대차보증금 2억 3,500만원을 지급하고 피고 소유의 이 사건 건물을 임차하여 사용하다가, 1999. 4. 1. 원고에게 위 임대차보증금 중 1억원의 반환채권을 양도하였고, 피고는 같은 날 원고에 대하여 미납임대료가 우선한다는 조건하에 다른 이의를 보류함이 없이 위 채권양도를 승낙한 사실, 한찬은 2000. 7. 20. 피고에게 이 사건 부동산을 명도하면서 피고와 사이에 이 사건 임대차계약을 합의해지한 사실을 인정한 다음, 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2000. 7. 20. 적법하게 해지되었으므로, 피고는 원고가 양수한 임대차보증금 중 1억원을 한도로 하여 이 사건 임대차보증금에서 한찬이 연체한 월 차임을

공제하고 남은 임대차보증금 잔액을 원고에게 지급할 의무가 있다고 판단한 후, 한찬이 임대차계약 종료시 원상복구비용으로 1억원을 지급하기로 약정하였으므로 그 원상복구비용도 이 사건 임대차보증금에서 공제되어야 한다는 피고의 항변에 대하여, 한찬이 피고로부터 이 사건 부동산을 임차하면서 종전의 콘크리트 계단을 헐고 그 공간을 평면으로 슬라브공사를 하여 의류매장으로 사용하고, 그 대신 매장의 가운데를 뚫어서 나선형으로 나무계단을 만들어 사용한 사실 및 한찬이 1999. 3. 31. 피고와 사이에 임대차 종료시 이 사건 부동산의 원상복구비용으로 1억원을 보증금조로 지불하기로 약정한 사실은 인정되나, 피고가 공제를 구하는 원상복구비용은 실제로 소요되었거나 소요될 비용이 아니라, 한찬과 사이에 원상복구비용의 보증금 명목으로 지급하기로 별도로 체결한 약정에 근거한 것이므로, 피고가 그 약정상의 원상복구비용을 실제로 지출하였다거나 향후 반드시 지출하여야 한다고 단정할 수도 없는 이상, 그러한 원상복구비용의 보증금이 이 사건 임대차계약에 의하여 피고가 한찬에 대하여 갖게 된 채권으로서 임대차보증금에서 당연히 공제될 수는 없는 것이고, 다만 약정금 채권으로서 상계 주장을 할 수 있을 뿐인데, 피고는 이러한 약정에 관한 이의를 보류하지 아니한 채 채권양도를 승낙하였으므로, 피고는 민법 제451조 제1항에 따라 이의를 보류하지 아니한 채권양도 승낙의 효과로서 위 원상복구비용과 관련된 공제에 관한 사유로써 양수인인 원고에게 대항할 수는 없게 되었다 할 것이어서, 피고의 위 원상복구비용에 관한 공제주장은 받아들일 수 없다는 취지로 판단하여 이를 배척하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위 판단은 그 판시에 일부 미흡한 점은 있어도 결과적으로 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 임대차보증금 반환 채무에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다{그리고 기록에 의하면, 피고는 현재까지도 이 사건 부동산을 원상복구하지 아니한 채 한찬으로부터 명도받은 상태 그대로 제3자에게 임대하고 있는 사실이 인정되는바, 임대차계약서에 임차인의 원상복구의무를 규정하고 원상복구비용을 임대차보증금에서 공제할 수 있는 것으로 약정하였다 하더라도 임대인이 원상복구할 의사 없이 임차인이 설치한 시설을 그대로 이용하여 타에 다시 임대하려 하는 경우에는 원상복구비용을 임대차보증금에서 공제할 수 없다고 보아야 할 것이므로(대법원 2002. 1. 11. 선고 2001다58481 판결 참조), 이 사건 피고로서는 실제 소요될 수 있는 원상복구비용의 공제 주장도 할 수 없다고 보아야 할 것이다}. 상고이유는 이유 없다.

2. 원고의 부대상고에 대한 판단

피상고인은 상고권이 소멸된 후에도 부대상고를 할 수 있지만 상고이유서 제출기간 내에 부대상고를 제기하고 부대상고이유서를 제출하여야 하는 것인바(대법원 1993. 1. 26. 선고 92다46394 판결, 1997. 11. 28. 선고 97다38299 판결, 2000. 11. 10. 선고 98다39633 판결 등 참조), 기록에 의하면 상고소송기록접수통지서가 피고에게 송달된 날로부터 20일이 지난 뒤에 원고가 부대상고를 제기하였음이 분명하므로, 원고의 부대상고는 부적법한 것으로서 그 흠결을 보정할 수 없는 것이다.

3. 결론

그러므로 피고의 상고를 기각하고, 원고의 부대상고를 각하하며, 상고비용 및 부대상고비용은 각 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 송 진 훈 대법관 변 재 승 주 심 대법관 윤 재 식 대법관 이 규 홍