

대법원 2019. 7. 10 선고 2018다242727 판결 [건물명도] [공2019하, 1538]

판 시 사 항

- [1] '동시이행의 항변권' 제도의 취지 및 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에서 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니더라도 동시이행의 항변권을 인정할 수 있는 경우
- [2] 임대차계약 종료에 따른 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 권리금회수 방해로 인한 손해배상의무가 동시이행관계에 있는지 여부(소극)

판 결 요 지

- [1] 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무 이행을 거절할 수 있도록 하는 제도이다. 이러한 제도의 취지에서 볼 때 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에서 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니더라도, 양 채무가 동일한 법률요건으로부터 생겨서 대가적 의미가 있거나 공평의 관점에서 보아 견련적으로 이행시킴이 마땅한 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있다.
- [2] 임차인의 임차목적물 반환의무는 임대차계약의 종료에 의하여 발생하나, 임대인의 권리금 회수

방해로 인한 손해배상의무는 상가건물 임대차보호법에서 정한 권리금 회수기회 보호의무 위반을
원인으로 하고 있으므로 양 채무는 동일한 법률요건이 아닌 별개의 원인에 기하여 발생한 것일 뿐
아니라 공평의 관점에서 보더라도 그 사이에 이행상 견련관계를 인정하기 어렵다.

참 조 조 문

[1] 민법 제536조 / [2] 민법 제536조, 제615조, 제654조, 상가건물 임대차보호법 제10조의4

재 판 경 과

대법원 2019. 7. 10 선고 2018다242727 판결

수원지방법원 2018. 5. 30 선고 2017나68141 판결

수원지방법원 성남지원 2017. 6. 14 선고 2016가단214710 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 2018. 7. 24. 선고 2017다291593 판결(공2018하, 1770)

전 문

【원고, 피상고인】 원고

(소송대리인 변호사 정희채)

【피고, 상고인】 피고 1 외 1인

(소송대리인 법무법인 율헌 담당변호사 윤배경 외 1인)

【원심판결】 수원지법 2018. 5. 30. 선고 2017나68141 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심의 판단

원고의 임대차기간 만료를 이유로 한 임차목적물 인도청구에 대하여, 피고들은 원고가 권리금 회수 방해로 인한 손해배상채무를 이행할 때까지 임차목적물을 인도할 수 없다고 동시이행의 항변을 하였고, 이에 대해 원심은 아래와 같이 판단하여 피고의 항변을 배척하였다.

가. 1) 이 사건 임대차계약의 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 피고들이 원고에게 계약갱신요구를 할 수 없으므로, 원고는 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제1항에 따른 권리금 회수기회

보호의무를 부담하지 않고, 2) 원고의 보호의무가 인정된다고 하더라도, 피고들이 원고에게 신규임차인을 주선하였거나, 정당한 사유 없이 원고가 피고들이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약 체결을 거절하는 등 권리금 회수 방해 행위를 하였다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 결국 원고는 피고들에 대하여 권리금 회수 방해로 인한 손해배상책임을 부담하지 않는다.

나. 설령 원고가 권리금 회수 방해로 인한 손해배상책임을 진다고 하더라도, 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무와 임차인의 임차목적물 반환의무 사이에는 이행상의 견련관계가 없으므로, 피고들의 동시이행항변은 이유 없다.

2. 피고들의 상고이유 주장

피고들은 원고의 손해배상책임을 인정하지 않은 원심판결에 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제1항에 관한 법리오해 및 권리금 회수 방해 행위의 인정 여부에 관한 자유심증주의의 한계를 위반하는 등의 잘못이 있다고 주장한다.

3. 대법원의 판단

가. 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무 이행을 거절할 수 있도록 하는 제도이다. 이러한 제도의 취지에서 볼 때 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에서 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니더라도, 양 채무가 동일한 법률요건으로부터 생겨서 대가적 의미가 있거나 공평의 관점에서 보아 견련적으로 이행시킴이 마땅한 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있다(대법원 2018. 7. 24. 선고 2017다291593 판결 등 참조). 그런데 임차인의 임차목적물 반환의무는 임대차계약의 종료에 의하여 발생하나, 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무는 상가건물 임대차보호법에서 정한 권리금 회수기회 보호의무

위반을 원인으로 하고 있으므로 양 채무는 동일한 법률요건이 아닌 별개의 원인에 기하여 발생한 것일 뿐 아니라 공평의 관점에서 보더라도 그 사이에 이행상 견련관계를 인정하기 어렵다. 따라서 피고들의 동시이행항변을 배척한 원심판단은 정당하다.

나. 비록 임차인이 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 없는 경우에는 임대인이 권리금 회수기회 보호의무를 부담하지 않는다고 판단한 원심판결에는 상가건물 임대차보호법 제10조의4 제1항에서 정한 임대인의 권리금 회수기회 보호의무의 발생요건에 관한 법리를 오해한 잘못이 있으나(대법원 2019. 5. 16. 선고 2017다225312, 225329 판결 참조), 피고들이 동시이행의 항변권을 주장할 수 없는 이상 원심의 위 잘못은 판결에 영향을 미치지 않는다. 또한 권리금 회수 방해 행위의 인정 여부에 관한 원심판결에 상고이유 주장과 같이 자유심증주의의 한계를 위반하는 등의 잘못이 있다고 하더라도, 결국 피고들의 동시이행의 항변은 받아들일 수 없으므로 역시 판결에 아무런 영향을 줄 수 없음이 분명하다.

4. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이기택(재판장) 권순일 박정화 김선수(주심)