

마. 임 대 차

1) 임대차 목적물의 반환청구

가) 청구원인사실

(1) 임대차계약상 의무

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로서(민법 제618조 참조), 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 없다고 하더라도 임대차계약은 유효하게 성립한다.

따라서 임대인은 임차인으로 하여금 그 목적물을 완전하게 사용·수익하게 할 의무³³⁷³⁾가 있고, 또한 임차인은 이러한 임대인의 의무가 이행불능으로 되지 아니하는 한 그 사용·수익의 대가로 차임을 지급할 의무가 있으며, 그 임대차관계가 종료되면 임차인은 임차목적물을 '원상회복'하여 임대인에게 '반환'하여야 할 '계약상의 의무'가 있다.³³⁷⁴⁾

(2) 목적물 반환 청구

임대인 측의 임대차계약에 기초한 목적물 반환 청구³³⁷⁵⁾의 청구원인 사실은 ①

한일 효력에 따라 채무자와 제3채무자는 준소비대차의 성립을 가압류채권자에게 주장할 수 없고, 다만 채무자와 제3채무자 사이에서는 준소비대차가 유효하다. ② 가압류채무자가 가압류에 반하는 처분행위를 한 경우 그 처분의 효력을 가압류채권자에게 주장할 수 없지만, 이러한 가압류의 처분제한의 효력은 가압류채권자의 이익보호를 위하여 인정되는 것이므로 가압류채권자는 그 처분행위의 효력을 긍정할 수도 있다. ③ 준소비대차에 관한 법리에 비추어 신채권의 성립은 기존채권의 소멸을 전제로 하는 것으로서, 두 채권이 법적 평가에서 완전히 동일한 채권이라고 할 수는 없다고 하더라도 적어도 같은 당사자와의 관계에서 두 채권이 동시에 양립할 수는 없는바, 가압류채권자가 이미 위 준소비대차가 기존채권에 대한 자신의 가압류의 효력에 반하는 것으로 '가압류채권자에 대한 관계에서는 무효'임을 전제로 하여 신채권이 공제되지 않은 기존채권 전액에 대한 추심을 마친 경우, 가압류채권자가 이번에는 위 준소비대차가 채무자와 제3채무자 사이에서는 유효하므로 '가압류채권자에 대한 관계에서도 유효'함을 전제로 하여 신채권에 대한 추심을 주장하는 것은 급반언 내지 신의칙에 반하여 원칙적으로 허용될 수 없다(대법원 2007. 1. 11. 선고 2005다47175 판결).

3373) 민법 제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

○ 임대인은 임차인이 목적물을 사용·수익할 수 있도록 목적물을 임차인에게 인도하여야 한다. 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익하는 데 하자가 있는 목적물인 경우 임대인은 하자를 제거한 다음 임차인에게 하자 없는 목적물을 인도할 의무가 있다. 임대인이 임차인에게 그와 같은 하자를 제거하지 아니하고 목적물을 인도하였다면 사후에라도 위 하자를 제거하여 임차인이 목적물을 사용·수익하는 데 아무런 장애가 없도록 해야만 한다(대법원 2021. 4. 29. 선고 2021다202309 판결).

○ 임대차계약에 있어서 임대인은 임대차 목적물을, 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무(임대인의 수선의무)를 부담하는 것이므로, 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면, 임대인은 그 수선의무를 부담한다 할 것이고, 이는 자신에게 귀책사유가 있는 임대차 목적물의 훼손의 경우에는 물론 자신에게 귀책사유가 없는 훼손의 경우에도 마찬가지이다(2009다96984). 임대인이 하자 발생 사실을 몰랐다가나 반대로 임차인이 이를 알거나 알 수 있었다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 2021. 4. 29. 선고 2021다202309 판결).

3374) 대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다38325 판결.

‘임대차계약(계약일자, 목적물, 보증금액, 차임, 기간) 체결 사실’, ② ‘임대차 목적물의 인도 사실’, ③ ‘임대차 종료 사실’이고, 소유권에 기한 인도 청구와 달리, 임대차 목적물에 대한 ‘임대인의 소유’ 및 ‘임차인의 점유’ 사실은 요건사실이 아니며, 임대차계약종료로 인한 원상회복으로서 임차물의 반환을 구하는 경우 임차목적물을 직접점유하지 않다는 이유로 그 반환을 거부할 수는 없다(반환의무 이행불능의 항변으로 다룰 수는 있다).³³⁷⁵⁾

(가) 임대차기간과 그 만료

위 ①의 요건 중 임대차기간(또는 반환시기의 약정)은 대차형 계약인 임대차계약에서 계약의 불가결한 요소이지 법률행위의 부관이 아니므로, 임대차계약의 성립을 위해서는 그것이 확정기한이든, 불확정기한이든 아니면 기한의 약정이 없든 간에 임대차기간에 관한 주장·증명이 있어야 한다. 확정기한의 경우 그 만료는 역수상 분명할 것이다.

당사자들이 자유로운 의사에 따라 ‘임대차기간’을 ‘영구’로 정한 약정은 이를 무효로 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 계약자유 원칙에 의하여 허용된다.³³⁷⁷⁾

주택임대차보호법이 적용되는 ‘주거용 건물(= 주택)’ 임대차의 경우,³³⁷⁸⁾ 기간을 정하지

3375) 소송물은 ‘임대차계약(종료)에 기초한 목적물 반환 청구권’이고 이는 ‘소유권에 기초한 목적물 반환 청구권’과는 별개의 소송물이지만, 각각의 ‘임대차계약 종료원인’은 공격방어방법의 차이에 지나지 않고 각각 별개의 소송물을 구성하는 것은 아니다(일원설). 대법원 1993. 4. 27. 선고 93다1688 판결(‘별개의 독립한 공격방어방법’ 판시 부분), 대법원 1989. 2. 28. 선고 87다카823, 824 판결(‘선택적 주장’ 판시 부분)은 같은 취지이다.

3376) 대법원 1991. 4. 23. 선고 90다19695 판결. 임차인이 직접점유와 간접점유를 모두 상실하고 점유를 회수할 가능성이 없는 경우에는 임차인의 목적물반환의무가 이행불능으로 소멸하였다는 ‘이행불능의 항변’이 성립될 여지가 있다(대법원 2013. 6. 27. 선고 2011다5813 판결). 한편, 불법점유를 이유로 하여 그 인도를 청구하려면 현실적으로 그 목적물을 점유하고 있는 자를 상대로 하여야 하고 불법점유자라 하여도 그 물건을 다른 사람에게 인도하여 현실적으로 점유를 하고 있지 않은 이상, 그 자를 상대로 한 인도 청구는 부당하다(대법원 1999. 7. 9. 선고 98다9045 판결 등).

3377) 대법원 2023. 6. 1. 선고 2023다209045 판결: “민법 제619조에서 처분능력, 권한 없는 자의 단기임대차의 경우에만 임대차기간의 최장기를 제한하는 규정만 있을 뿐, 민법상 임대차기간이 영구인 임대차계약의 체결을 불허하는 규정은 없다. … 소유권의 핵심적 권능에 속하는 사용·수익의 권능을 대세적으로 포기하는 것은 특별한 사정이 없는 한 허용되지 않으나, 특정인에 대한 관계에서 채권적으로 사용·수익권을 포기하는 것까지 금지되는 것은 아니다. 따라서 임대차기간이 영구인 임대차계약을 인정할 실제의 필요성도 있고, 이러한 임대차계약을 인정한다고 하더라도 사정변경에 의한 차임증감청구권이나 계약 해지 등으로 당사자들의 이해관계를 조정할 수 있는 방법이 있을 뿐만 아니라, 임차인에 대한 관계에서만 사용·수익권이 제한되는 외에 임대인의 소유권을 전면적으로 제한하는 것도 아닌 점 등에 비추어 보면, 당사자들이 자유로운 의사에 따라 임대차기간을 영구로 정한 약정은 이를 무효로 볼 만한 특별한 사정이 없는 한 계약자유 원칙에 의하여 허용된다고 보아야 한다. … 영구임대라는 취지는, 임대인이 차임지급 지체 등 임차인의 귀책사유로 인한 채무불이행이 없는 한 임차인이 임대차관계의 유지를 원하는 동안 임대차계약이 존속되도록 이를 보장하여 주는 의미로, 위와 같은 임대차기간의 보장은 임대인에게는 의무가 되나 임차인에게는 권리의 성격을 갖는 것이므로 임차인 으로서는 언제라도 그 권리를 포기할 수 있고, 그렇게 되면 임대차계약은 임차인에게 기간의 정함이 없는 임대차가 된다.”

3378) ◎ 주택임대차보호법의 적용 범위

○ 법 규정: 같은 법 제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

○ ‘주거용 건물’의 임대차라 함은 임차목적물 중 건물의 용도가 점포나 사무실 등이 아닌 주거용인 경우의 임대차를 뜻하는 것일 뿐이고, 같은 법의 적용 대상을 대지를 제외한 건물에만 한정하는 취지는 아니다(96다

아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 보되, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있도록 규정하고 있다(같은 법 제4조 제1항).

상가건물 임대차보호법이 적용되는 같은 법 제2조³³⁷⁹⁾ 제1항 소정의 '대통령령으로 정하는 보증금액'^{3380) 3381)} 이하인 상가건물(= 제3조 제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물)

7595 판결). '주거용 건물'에 해당하는지 여부는, 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지용도에 따라서 정하여야 하고 건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차목적물의 이용관계 그리고 임차인이 그곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적적으로 결정하여야 한다. 【공정례】① 94다52522 판결; 건물이 공부상으로는 단층 작업소 및 근린생활시설로 표시되어 있으나 실제로 甲은 주거 및 인쇄소 경영 목적으로, 乙은 주거 및 슈퍼마켓 경영 목적으로 임차하여 가족들과 함께 입주하여 그곳에서 일상생활을 영위하는 한편 인쇄소 또는 슈퍼마켓을 경영하고 있으며, 甲의 경우는 주거용으로 사용되는 부분이 비주거용으로 사용되는 부분보다 넓고, 乙의 경우는 비주거용으로 사용되는 부분이 더 넓기는 하지만 주거용으로 사용되는 부분도 상당한 면적이고, 위 각 부분이 甲·乙의 유일한 주거인 경우 주거용 건물로 인정한 사례, ② 96다5971 판결; 전체 건물 중 1층인 임대차목적물이 공부상 소매점으로 표시되어 있으나, 건축 당시부터 그 면적의 절반 정도가 방(2칸)으로, 나머지 절반 정도가 소매점 등 영업소를 하기 위한 홀(Hall)로 건축되어 있었고, 그러한 상태에서 임차인이 가족들과 함께 거주하면서 음식점을 영업하여 온 사실 등을 인정하여, 주거용건물에 해당한다고 판단한 사례. ⇨【부정례】95다51953 판결; 다방영업장 약 21평, 주방 약 3평, 약 2 내지 3평 가량의 방 2개.

○ 주택임대차보호법이 적용되는 임대차는 반드시 임차인과 주택 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정되는 것은 아니고, 주택 소유자는 아니더라도 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 임대인과 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다(매매계약의 이행으로 매매목적물을 인도 받은 매수인(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다38908, 38915 판결), 명의신탁자(98다49753 판결), 부동산담보신탁계약의 위탁자가 수탁자 동의 없이 임대차계약을 체결하였으나 그 후 수탁자로부터 소유권을 회복한 경우(대법원 2019. 3. 28. 선고 2018다44879, 44886 판결) 등). 경매절차에서 '매각대금을 납부하지 아니한 최고가매수신고인'은 적법한 임대권한이 없다(대법원 2014. 2. 27. 선고 2012다93794 판결; 최고가매수신고인으로부터 임차하여 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자를 갖추었더라도, 그 다음 날 최고가매수신고인이 매각대금을 완납하고 근저당권설정등기를 해 준 경우, 임차인은 근저당권자에게 우선하지 못한다고 한 사례). ○ 미등기 또는 무허가 건물도 적용대상이 된다(대법원 2007. 6. 21. 선고 2004다26133 전원합의체 판결).

3379) 상가건물 임대차보호법 제2조(적용범위)

① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다.

③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조 제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의8까지의 규정 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다. ㉠ 제10조(계약갱신 요구 등) 제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2(계약갱신의 특례)는 2013. 8. 13.부터, 제3조(대항력), 제10조의3부터 제10조의7(권리금), 제10조의8(차임연체와 해지), 제19조(표준계약서의 작성 등)는 2015. 5. 13.부터 시행.

3380) 상가건물 임대차보호법 시행령 제2조(적용범위)

① 「상가건물 임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제2조 제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 보증금액"이란 다음 각호의 구분에 의한 금액을 말한다. <개정 2013.12.30, 2018.1.26, 2019.4.2>

1. 서울특별시: 9억 원

2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) 및 부산광역시: 6억 9천만 원

3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시는 제외한다), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 5억 4천만 원

4. 그 밖의 지역: 3억 7천만 원

② 법 제2조 제2항의 규정에 의하여 보증금 외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월 단위의 차임액으로 한다.

③ 법 제2조제 2항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이라 함은 1분의 100을 말한다. <개정 2010. 7. 21>

의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우 포함)'의 경우,³³⁸²⁾ 기간을 정하지 아니하거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 보되, 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있도록 규정하고 있다(같은 법 제9조 제1항).

(나) 해지로 인한 종료

위 ③의 요건은, 그 종료 원인이 해지인 경우에는 해지권의 근거 내지 발생원인, 해지 의사표시³³⁸³⁾ 및 그 도달 사실 등이 요건사실이 된다.

3381) 상가건물 임대차보호법 제14조의 '우선변제를 받을 임차인의 범위'에 관한 판례는, "임차인이 수 개의 구분점포를 동일한 임대인으로부터 임차하여 하나의 사업장으로 사용하면서 단일한 영업을 하는 경우 등과 같이, 임차인과 임대인 사이에 구분점포 각각에 대하여 별도의 임대차관계가 성립한 것이 아니라 일괄하여 단일한 임대차관계가 성립한 것으로 볼 수 있는 때에는, 비록 구분점포 각각에 대하여 별개의 임대차계약서가 작성되어 있더라도 그 구분점포 전부에 관하여 상가건물 임대차보호법 제2조 제2항의 규정에 따라 환산한 보증금액의 합산액을 기준으로 ... 우선변제를 받을 임차인의 범위를 판단하여야 한다."고 한다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013다27152 판결).

3382) ◎ '상가건물 임대차'의 해당 여부

대법원 2011. 7. 28. 선고 2009다40967 판결; "상가건물 임대차보호법이 적용되는 상가건물의 임대차는 사업자등록의 대상이 되는 건물로서 임대차 목적물인 건물을 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용하는 임대차를 가리킨다고 볼 것이다. 그리고 상가건물 임대차보호법이 적용되는 상가건물에 해당하는지 여부는 공부상의 표시가 아닌 건물의 현황·용도 등에 비추어 영업용으로 사용하느냐에 따라 실질적으로 판단하여야 하고, 단순히 상품의 보관·제조·가공 등 사실행위만이 이루어지는 공장·창고 등은 영업용으로 사용하는 경우라고 할 수 없으나 그곳에서 그러한 사실행위와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어진다면 상가건물 임대차보호법의 적용대상인 상가건물에 해당한다고 할 것이다." ☞ 임차인이 상가건물의 일부를 임차하여 도금작업을 하면서 임차 부분에 인접한 컨테이너 박스에서 도금작업의 주문을 받고 완성된 도금제품을 고객에 인도하여 수수료를 받는 등 영업활동을 해 온 사안에서, 임차 부분과 이에 인접한 컨테이너 박스는 일체로서 도금작업과 더불어 영업활동을 하는 하나의 사업장이므로 위 임차 부분은 상가건물 임대차보호법이 적용되는 상가건물에 해당한다고 보아야 하는데도, 그와 같은 사정은 고려하지 않고 임차의 주된 부분이 영업용이 아닌 사실행위가 이루어지는 공장으로서 상가건물 임대차보호법의 적용대상이 아니라고 본 원심판단에는 법리오해의 위법이 있다고 한 사례.

3383) ○ 해지의 의사표시는 묵시적으로 할 수도 있는바, 법정 혹은 약정해지사유가 발생한 경우에 당사자가 경매신청 등 계약의 해지를 전제로 하는 행위 또는 기존 계약관계를 유지할 의사가 없음을 파악할 수 있는 어떤 외부적, 객관적 행위를 하고, 그에 따라 법원에 의하여 경매개시결정이 상대방에게 송달되는 등 상대방도 그와 같은 사정 때문에 계약이 종료됨을 객관적으로 인식할 수 있었던 경우라면, 그로써 계약해지의 효과는 발생한다. 따라서 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차에서 차임을 담보할 목적으로 그 건물에 대한 근저당권을 설정 받은 임대인이 차임 연체를 이유로 근저당권을 실행하여 임의경매를 신청하였다면 이는 묵시적 임대차계약 해지의 의사표시라 볼 수 있으므로, 법원의 경매개시결정이 임차인에게 송달된 때에 위 임대차는 종료되었다고 볼 수 있다(2006다62492,62508).

○ 임대차계약을 체결하면서, '임대차계약은 임차인이 임차보증금을 완급한 때부터 효력이 생기고, 그 때부터 한 달 이내에 임차인이 임차부분에 입점하지 아니하면 자동적으로 해지된다.'고 약정하였는데, 그 후 임차인이 위 기한 내에 입점하지 않았다면 해지의 의사표시를 요하지 않고 그 불이행 자체로써 위 임대차계약은 그 일자에 자동적으로 해지된 것으로 보아야 할 것이지만, 임대차계약이 자동해지된 후에도 계약당사자들이 계약이 유효함을 전제로 한 논의를 하였음은 물론 임대인은 해지에 따른 법률효과를 주장하지 아니한 채 임차인에게 계약 내용에 따른 이행을 촉구하였다면, 계약당사자들 사이에 자동해지 조항의 효력을 상실시키고 자동해지된 계약을 다시 부활시키는 약정이 있었다고 해석할 수 있다(2000다5336,5343).

○ 임대차기간 중의 해제·해지 의사표시에 어떤 절차가 요구되거나 제한이 따른다 하여 기간 만료에 의한 임대차계약의 종료 시에도 당연히 그와 같은 제한이 적용된다고 확대해석해서는 안 된다(2014다14115).

○ 여러 사람이 공동임대인으로서 임차인과 사이에 하나의 임대차계약을 체결한 경우, 공동임대인 전원의 해지의 의사표시에 의하여 임대차계약 전부를 해지하여야 하고, 이는 임대차계약의 체결 당시부터 공동임대인이었던 경우뿐만 아니라 임대차목적물 중 일부가 양도되어 임대인의 지위가 승계됨으로써 공동임대인으로 되는

‘임대차기간의 약정이 없는 때’에는 당사자는 언제든지 계약 ‘해지의 통고’를 할 수 있고, 상대방이 그 통고를 받은 날로부터 일정 기간³³⁸⁴⁾이 경과하면 해지의 효력이 생긴다(민법 제635조). ‘임차인이 파산선고를 받은 경우’에는 임대차기간의 약정이 있는 때에도 임대인 또는 파산관재인은 민법 제635조의 규정에 의하여 계약 ‘해지의 통고’를 할 수 있고, 각 당사자는 상대방에 대하여 계약해지로 인하여 생긴 손해의 배상을 청구하지 못한다(민법 제637조). ‘사정변경’을 이유로 임대차계약을 해지할 수 있는 경우도 있다.³³⁸⁵⁾

해제·해지의 원인인 채무불이행 사실의 증명책임에 관하여 판례는 채권자사실에 입각하여 해제·해지를 주장하는 채권자가 상대방의 채무불이행 사실을 증명하여야 하는 것으로 보고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 차임 연체에 따른 해지의 경우 ‘임차인이 2기(상가건물 임대차의 경우 2015. 5. 13. 전에는 2기, 이후에는 3기)³³⁸⁶⁾의 차임을 지급하지 아니한(차임 연체가 2기 또는 3기 연속될 필요는 없고 연체액이 합산하여 2기분 또는 3기분에 달하면 되지만, 민간임대주택과 공공임대주택의 경우 ‘월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체’하여야 한다³³⁸⁷⁾) 사실’을, 임차권

경우에도 마찬가지이다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2012다5537 판결).

3384) 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월, 동산에 대하여는 5일.

3385) 대법원 2020. 12. 10. 선고 2020다254846 판결; 원고가 주택건설사업을 위한 건본주택 건설을 목적으로 피고로부터 토지를 임차하면서 임대차계약서에 특약사항으로 위 목적을 명시하였는데, 지방자치단체장으로부터 가설건축물 축조신고 반려통보 등을 받고 위 토지에 건본주택을 건축할 수 없게 되자, 임대차계약의 해지 및 임차보증금 반환을 구한 사안에서, 건본주택 건축은 위 임대차계약 성립의 기초가 된 사정인데, 건본주택을 건축할 수 없어 원고가 임대차계약을 체결한 목적을 달성할 수 없게 되었고, 위 임대차계약을 그대로 유지하는 것은 원고와 피고 사이에 중대한 불균형을 초래하는 경우에 해당하므로, 위 임대차계약은 적법하게 해지되었다고 한 예.

3386) ㉠ ‘상가건물 임대차’의 차임 연체 해지

○ 대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다28486 판결; “상가건물 임대차보호법에서 정한 임대인의 갹신요구거절권은 계약해지권과 그 행사시기, 효과 등이 서로 다를 뿐만 아니라, 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항이 민법 제640조에서 정한 계약해지에 관하여 별도로 규정하고 있지 아니하므로, 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제1호가 민법 제640조에 대한 특례에 해당한다고 할 수 없다. 그러므로 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차에도 민법 제640조가 적용되고, 상가건물의 임대인이라도 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 이르는 때에는 임대차계약을 해지할 수 있다고 할 것이다. 그리고 같은 이유에서 민법 제640조와 동일한 내용을 정한 약정이 상가건물 임대차보호법의 규정에 위반되고 임차인에게 불리한 것으로서 위 법 제15조에 의하여 효력이 없다고 할 수 없다. 대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다3022 판결은 임대인이 스스로 임차인의 3기 이상의 차임연체를 주장한 사안에서 임대인 지위를 승계한 사람이 그 승계 전의 차임연체를 이유로 임대차계약을 해지한 것이 적법한지 여부만을 판단한 것으로 위에 설한 법리와 다른 전제에 선 것이 아니다. … 상가건물의 임차인이 갹신 전부터 차임을 연체하기 시작하여 갹신 후에 차임연체액이 2기의 차임액에 이른 경우에도 임대차계약의 해지사유인 ‘임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때’에 해당하므로, 이러한 경우 특별한 사정이 없는 한 임대인은 2기 이상의 차임연체를 이유로 갹신된 임대차계약을 해지할 수 있다고 보아야 한다.”

⇨ 대통령령으로 정하는 보증금액 초과 여부에 상관 없이 모든 ‘상가건물 임대차’에 관하여 상가건물 임대차보호법 제10조의8(“임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.”)이 2015. 5. 13. 신설, 시행되었다.

○ 대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다3022 판결; “임대인 지위가 양수인에게 승계된 경우 이미 발생한 연체차임채권은 따로 채권양도의 요건을 갖추지 않는 한 승계되지 않고, 따라서 양수인이 연체차임채권을 양수받지 않은 이상 승계 이후의 연체차임액이 3기 이상의 차임액에 달하여야만 비로소 임대차계약을 해지할 수 있는 것”

3387) ㉡ 민간임대주택과 공공임대주택의 경우 민간임대주택에 관한 특별법·공공주택특별법이 적용된다. 위 각 임대

의 무단양도·전대로 인한 해지의 경우³³⁸⁸⁾ ‘임차인이 임대인의 동의 없이³³⁸⁹⁾ 그 권리를 양도하거나³³⁹⁰⁾ 전대한 사실’을 임대인 측이 해지권의 발생요건으로 주장·증명하여야 한다.

임차인이 비록 임대인으로부터 별도의 승낙을 얻지 아니하고 제3자에게 임차물을 사용·수익하도록 한 경우에 있어서도, 임차인의 당해 행위가 ‘임대인에 대한 배신적 행위’라고 할 수 없는 특별한 사정’이 인정되는 경우에는, 임대인은 자신의 동의 없이 전대차가 이루어졌다는 것만을 이유로 임대차계약을 해지할 수 없으며, 전차인은 그 전대차나 그에 따른 사용·수익을 임대인에게 주장할 수 있는바,³³⁹¹⁾ 위와 같은 특별한 사정의 존재

주택에 관해서는 민간임대주택에 관한 특별법 제45조 ①, 시행령 제35조 ①, ②, 공공주택 특별법 제49조의3 ①, 시행령 제47조 ①, ②, 각 표준임대차계약서에서 정한 각 호 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라야(즉, 제한적 열거의 강행규정에 해당한다) 임대인이 그 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다(대법원 2020. 5. 28. 선고 2020다202371 판결). ㉠ 위 각 특별법상 차입연체 해지사유는 ‘월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우’인데(민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제35조 제1항 제3호, 공공주택 특별법 시행령 제47조 제1항 제2호), 이는 ① 연체횟수가 3회 이상, 연체금액이 3개월분 이상 되어야 하고, ② 매월 지급할 임대료 전액을 ‘3월 이상’ 연속하여 연체할 것을 요건으로 하고 있지는 않으므로 매월 임대료 중 일부씩을 3개월 이상 연속하여 연체한 때에도 전체 연체액 합계가 3개월분 임대료 이상이 되는 경우에는 해지사유에 해당한다는 뜻이다(대법원 2016. 11. 18. 선고 2013다42236 전원합의체 판결). ㉡ ‘표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우’가 해제·해지 사유로 규정되어 있지만, 임대사업자가 임차인의 채무불이행을 이유로 해제·해지하려면, 그 채무가 임대차계약의 주된 채무에 해당하여야 함은 물론, 표준임대차계약서에서 정한 그 밖의 해제 또는 해지사유와 동등하게 평가될 정도로 중대한 사유이어야 하고, 이에 이르지 못한 경우에는 해제 또는 해지할 수 없다(대법원 2018. 2. 8. 선고 2016다241805, 241812 판결).

3388) 민법 제629조(임차권의 양도, 전대의 제한) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다. ② 임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

3389) 건물 임대인이 현금보관증 소지인에게 임대차보증금 중 일부를 지급하기로 약정하였다고 하더라도 임차인의 건물 전대에 동의할 때 현금보관증 소지인의 동의를 받을 필요는 없다(2001다62688).

3390) 대법원 1995. 7. 25. 선고 94다46428 판결: “건물 소유를 목적으로 한 대지 임차권을 가지고 있는 자가 위 대지상의 자기 소유 건물을 제3자에게 양도하는 경우 특별한 다른 사정이 없는 한 그 건물의 소유를 목적으로 한 대지의 임차권도 그 건물의 소유권과 함께 양수인에게 이전된다고 할 것이나, 이 경우 민법 제629조가 적용되기 때문에 대지의 임대인에 대한 관계에서는 그의 동의를 없는 한 양수인이 그 임차권의 취득을 대항할 수 없다고 할 것이므로 임대인은 대지 임차권의 무단양도를 이유로 대지 임차인과 사이의 임대차계약을 해지할 수 있다고 할 것이다. 그러나 건물 소유를 목적으로 한 대지 임차권을 가지고 있는 자가 위 대지상의 자기소유 건물에 대하여 제3자에 대한 채권담보의 목적으로 제3자 명의의 소유권이전등기를 경료하여 준 이른바 양도담보의 경우에는 채권담보를 위하여 신탁적으로 양도담보권자에게 건물의 소유권이 이전될 뿐 확정적, 종국적으로 이전되는 것은 아니고 또한 특별한 사정이 없는 한 양도담보권자가 건물의 사용수익권을 갖게 되는 것도 아니므로, 이러한 경우 위 건물의 부지에 관하여 민법 제629조 소정의 해지의 원인인 임차권의 양도 또는 전대가 이루어지지 않았다고 해석함이 상당하다고 할 것이고, 따라서 이 사건의 경우 대지임차권의 무단양도를 이유로 한 원고들의 임대차계약해지의 의사표시는 그 효력이 있다고 할 수 없다.”

3391) 대법원 2007. 11. 29. 선고 2005다64255 판결: “민법상 임차인은 임대인의 동의 없이 임차물을 전대하지 못하고 임차인이 이에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있으나(민법 제629조), 이는 임대차계약이 원래 당사자의 개인적 신뢰를 기초로 하는 계속적 법률관계임을 고려하여 임대인의 인적 신뢰나 경제적 이익을 보호하여 이를 해치지 않게 하고자 함에 있고, 임차인이 임대인의 동의 없이 제3자에게 임차물을 사용·수익시키는 것은 임대인에게 임대차관계를 계속시키기 어려운 배신적 행위가 될 수 있는 것이기 때문에 임대인에게 일방적으로 임대차관계를 종료시킬 수 있도록 하고자 함에 있다. 따라서 임차인이 비록 임대인으로부터 별도의 승낙을 얻지 아니하고 제3자에게 임차물을 사용·수익하도록 한 경우에 있어서도, 임차인의 당해 행위가 임대인에 대한 배신적 행위라고 할 수 없는 특별한 사정이 인정되는 경우에는, 임대인은 자신의 동의 없이 전대차가 이루어졌다는 것만을 이유로 임대차계약을 해지할 수 없으며, 전차인은 그 전대차나 그에 따른 사용·수익을 임대인에게 주장할 수 있다.” ㉠ [동일 판시] 임차권의 양수인이 임차인과 부부로서 임차건물에 동거하면서 함께 가구점을 경영하고 있는 등의 사정이 위 “특별한 사정”에 해당한다고 한 사례(92다45308).

사실은 임차인 측이 항변으로 주장·증명하여야 한다.³³⁹²⁾

임차인의 차임 연체에 따른 해지의 경우에는, 기간 약정 없는 임대차계약 해지통고와 달리, 적법한 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 않더라도 해지로서 전차인에게 대항할 수 있고, 해지 의사표시가 임차인에게 도달하는 즉시 임대차는 종료된다.³³⁹³⁾

‘임차인의 차임 연체에 따른 해지’ 주장과 ‘기간 약정 없는 임대차계약의 해지통고’ 주장은 서로 양립 가능한 별개의 독립한 공격방어방법으로서 선택적 주장의 관계에 있다.³³⁹⁴⁾

(3) 부대(附帶)청구

(가) 차임청구

목적물 반환 청구의 부대청구로서 임대차 존속 중의 차임 청구를 병합하여 구하는 경우, 차임 약정이 포함된 ‘임대차계약 체결’의 요건사실만으로 족하고, ‘임차인이 차임을 지급하지 아니한 사실’은 요건사실이 아니며, ‘차임 지급 사실’이 임차인 측의 항변사실에 해당한다.

임대인 동의 있는 ‘전대차’의 경우, 전차인은 임대인에 대하여 직접 의무를 부담하는데, 임대인의 차임지급청구에 대하여 전차인은 ㉠ 전대차계약상의 차임지급시기 ‘이후’에 전대인에게 차임을 지급한 사실이나 ㉡ 전대차계약상의 차임지급시기 ‘전’에 전대인에게 차임을 지급하였으나 ‘임대인의 차임청구 전’에 전대차계약상의 차임지급시기가 도래한 사실, ㉢ 전대차계약의 변경으로 차임이 감액된 사실을 들어 임대인에게 항변할 수 있다.³³⁹⁵⁾

3392) 대법원 1993. 4. 13. 선고 92다24950 판결. 일본의 판례도 동일하다(최고재판소 1969. 2. 18. 제3소법정).

3393) 대법원 2012. 10. 11. 선고 2012다55860 판결. 반면에, 기간의 약정 없는 임대차계약이 해지 통고로 종료된 경우에는 임대인은 적법한 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 아니하면 해지로서 전차인에게 대항하지 못하고(민법 제638조 제1항), 전차인이 그 통지를 받은 때에는 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월, 동산에 대하여는 5일이 경과하면 해지의 효력이 생긴다(민법 제638조 제2항, 제635조 제2항).

3394) ① 대법원 1993. 4. 27. 선고 93다1688 판결; “임대인이 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달한다는 이유로 임대차계약을 해지하고 임차목적물의 반환을 청구한다는 주장과 임대차기간의 약정이 없어서 바로 계약해지의 통고를 하고 임차목적물의 반환을 청구한다는 주장은, 양립할 수 있는 별개의 독립한 공격방어방법이므로, 임대인이 그중 어느 한쪽만을 주장한 경우에는 법원은 처분권주의의 원칙상 그 주장에 대하여만 판단하여야지 당사자가 주장하지도 아니한 사항에 관하여까지 주장을 촉구하거나 판단하지는 못하는 것이다.” ② 판시의 ‘처분권주의’는 ‘변론주의’로 교정함이 옳다. ③ 대법원 1989. 2. 28. 선고 87다카823, 824 판결; “피고가 임대차계약의 해지를 주장하면서 원고들의 차임체불을 해지이유로 내세우고 그것이 이유 없다고 하더라도 기한의 정함이 없는 임대차로서 피고의 해지통고에 따라 해지되었다고 주장하고 임대목적물의 명도를 구한데 대하여, ... 후자의 주장을 받아들여서 차임연체로 인한 해지의 주장이 적법한지 여부에 관하여 판단하지 아니한 것은 소론과 같으나 피고의 위 주장은 서로 양립이 가능한 것으로서 이를 선택적 주장으로 볼 수 있는 만큼 어느 하나의 해지사유를 인용하면 되므로 그 경우 다른 주장에 관하여 심리판단할 필요가 없을 것이다.”

3395) 민법 제630조(전대의 효과) ① 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대할 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담한다. 이 경우에 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항하지 못한

차임지급시기에 관한 민법 규정은³³⁹⁶⁾ 당사자의 의사해석 규정으로서 그 시기에 관하여 달리 특약이 있다는 점은 이를 주장하는 자가 증명하여야 한다.

임대차계약상 차임조정약정³³⁹⁷⁾이나 법규정³³⁹⁸⁾에 의한 ‘차임증감청구권’ 행사로 법원

다. ② 전항의 규정은 임대인의 임차인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.

○ 대법원 2018. 7. 11. 선고 2018다200518 판결; “임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 경우, 임대인과 임차인 사이의 종전 임대차계약은 계속 유지되고(민법 제630조 제2항), 임차인과 전차인 사이에는 별개의 새로운 전대차계약이 성립한다. 한편 임대인과 전차인 사이에는 직접적인 법률관계가 형성되지 않지만, 임대인의 보호를 위하여 전차인이 임대인에 대하여 직접 의무를 부담한다(민법 제630조 제1항). 이 경우 전차인은 전대차계약으로 전대인에 대하여 부담하는 의무 이상으로 임대인에게 의무를 지지 않고 동시에 임대차계약으로 임차인이 임대인에 대하여 부담하는 의무 이상으로 임대인에게 의무를 지지 않는다. 전대인과 전차인은 계약자유의 원칙에 따라 전대차계약의 내용을 변경할 수 있다. 그로 인하여 민법 제630조 제1항에 따라 전차인이 임대인에 대하여 직접 부담하는 의무의 범위가 변경되더라도, 전대차계약의 내용 변경이 전대차에 동의한 임대인 보호를 목적으로 한 민법 제630조 제1항의 취지에 반하여 이루어진 것이라고 볼 특별한 사정이 없는 한 전차인은 변경된 전대차계약의 내용을 임대인에게 주장할 수 있다. 전대인과 전차인이 전대차계약상의 차임을 감액한 경우도 마찬가지이다. 또한 그 경우, 임대차종료 후 전차인이 임대인에게 반환하여야 할 차임 상당 부당이득액을 산정함에 있어서도, 부당이득 당시의 실제 차임액을 심리하여 이를 기준으로 삼지 아니하고 약정 차임을 기준으로 삼는 경우라면, 전차인이 임대인에 대하여 직접 의무를 부담하는 차임인 변경된 차임을 기준으로 할 것이지, 변경 전 전대차계약상의 차임을 기준으로 할 것은 아니다. 한편 전차인은 전대차계약상의 차임지급시기 전에 전대인에게 차임을 지급한 사정을 들어 임대인에게 대항하지 못하지만, 그 차임지급시기 이후에 지급한 차임으로는 임대인에게 대항할 수 있고, 전대차계약상의 차임지급시기 전에 전대인에게 지급한 차임이라도, 임대인의 차임청구 전에 그 차임지급시기가 도래한 경우에는 그 지급으로 임대인에게 대항할 수 있다.”

○ 대법원 2008. 3. 27. 선고 2006다45459 판결; “민법 제630조 제1항 …에 의하여 전차인이 임대인에게 대항할 수 없는 차임의 범위는 전대차계약상의 차임지급시기를 기준으로 하여 그 전에 전대인에게 지급한 차임에 한정되고, 그 이후에 지급한 차임으로는 임대인에게 대항할 수 있다고 봄이 상당하다. … 전대차계약 종료와 전대차목적물의 반환 당시 피고의 연체차임은 전대차보증금에서 당연히 공제되어 소멸되었고, 이는 이 사건 전대차계약상의 차임지급시기 이후에 발생한 채무소멸사유로서 전차인은 위와 같은 사유로 임대인에게 대항할 수 있다고 본 원심의 판단은 정당한 것”

3396) 민법 제633조(차임지급의 시기) 차임은 동산, 건물이나 대지에 대하여는 매월 말에, 기타 토지에 대하여는 매년 말에 지급하여야 한다. 그러나 수확기 있는 것에 대하여는 그 수확 후 지체 없이 지급하여야 한다.

3397) 대법원 2018. 3. 15. 선고 2015다239508, 239515 판결; “임대차계약을 할 때에 임대인이 임대 후 일정 기간이 경과할 때마다 물가상승 등 경제사정의 변경을 이유로 임차인과의 협의에 의하여 그 차임을 조정할 수 있도록 약정하였다면, 그 취지는 임대인에게 일정 기간이 지날 때마다 물가상승 등을 고려하여 상호 합의에 의하여 차임을 증액할 수 있는 권리를 부여하되 차임 인상요인이 생겼는데도 임차인이 그 인상을 거부하여 협의가 성립하지 않는 경우에는 법원이 물가상승 등 여러 요인을 고려하여 정한 적절한 액수의 차임에 따르기로 한 것으로 보아야 한다.” ● 임대인이 일방적으로 차임을 인상할 수 있고 상대방은 이의를 할 수 없다고 약정하였다면, 이는 상가건물 임대차보호법 등의 차임 등의 증감청구권에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것이므로 무효이다(대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다39233 판결).

3398) 민법 제628조(차임증감청구권) 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

주택임대차보호법 제7조(차임 등의 증감청구권) ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다. <개정 2020.7.31.> ② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다. <신설 2020.7.31>

상가건물 임대차보호법 제11조(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제 사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율

이 결정한 차임은 증감청구의 의사표시를 한 때에 소급하여 그 효력이 생긴다(따라서 증액 차임의 이행기는 임대인의 증액청구 의사표시가 임차인에게 도달한 때이다³³⁹⁹). 상가건물 임대차보호법의 차임 등의 증감청구권은, 임대차계약의 '존속 중' 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 경우에 한하여 적용되고(증액 한도 초과 차임 약정은 그 초과 범위 내에서 무효이고, 임차인은 초과 지급 차임에 대하여 부당이득으로 반환을 구할 수 있으며, 불법원인급여에 해당하지 않는다³⁴⁰⁰), 임대차계약이 종료한 후 재계약을 하거나 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등을 증액하는 경우에는 적용되지 않는다.³⁴⁰¹)

임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무를 불이행한 경우, 그 사용·수익에 지장이 있는 한도 또는 임차인이 지출한 필요비 금액의 한도에서 임차인은 차임의 지급을 거절할 수 있고, 그 지급을 연체한 것으로 볼 수 없다.³⁴⁰²) 임대차계약이 종료되었다 하더라도

을 초과하지 못한다. ② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

3399) 대법원 2018. 3. 15. 선고 2015다239508, 239515 판결; “임대인이 민법 제628조에 의하여 장래에 대한 차임의 증액을 청구하였을 때에 당사자 사이에 협의가 성립되지 아니하여 법원이 결정해 주는 차임은 그 증액 청구의 의사표시를 한 때에 소급하여 그 효력이 생기는 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 증액된 차임에 대하여는 법원 결정 시가 아니라 증액청구의 의사표시가 상대방에게 도달한 때를 그 이행기로 보아야 한다.” ㉸ 원심이 증액 차임에 대한 지체책임이 법원 결정 시부터 발생한다고 보아 임대차계약에서 정한 이행기인 각 지급기 일(익월 10일) 다음 날부터 원심판결 선고일 전 기간에 대한 지연손해금 청구를 배척한 것은 잘못이라고 한 예. 다만, 법원이 차임을 결정할 때까지는 종전의 차임액을 지급하여도 임대차계약의 해지 사유인 차임연체에 해당하지 않는다.

3400) 대법원 2014. 4. 30. 선고 2013다35115 판결.

3401) 대법원 2014. 2. 13. 선고 2013다80481 판결; 원·피고가 임대차계약을 다시 체결하면서 합의에 의하여 차임을 증액한 사안에서, 원심이, 상가건물 임대차보호법 제11조의 적용을 배제하고, ‘피고가 위 규정에서 정한 증액한도를 초과하여 차임을 지급하였으므로 차임 연체를 이유로 한 임대차계약의 해지는 적법하지 않다’는 피고의 주장을 배척한 것은 정당하다고 한 예.

3402) ○ 대법원 2019. 11. 14. 선고 2016다227694 판결; “임대차는 타인의 물건을 빌려 사용·수익하고 그 대가로 차임을 지급하기로 하는 계약이다(민법 제618조). 임대차계약에서 임대인은 목적물을 계약존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다(민법 제623조). 임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무는 임차인의 차임지급의무와 서로 대응하는 관계에 있으므로, 임대인이 이러한 의무를 불이행하여 목적물의 사용·수익에 지장이 있으면 임차인은 지장이 있는 한도에서 차임의 지급을 거절할 수 있다. … 임대인은 목적물을 계약존속 중 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하고, 이러한 의무와 관련한 임차물의 보존을 위한 비용도 임대인이 부담해야 하므로, 임차인이 필요비를 지출하면, 임대인은 이를 상환할 의무가 있다. 임대인의 필요비상환의무는 특별한 사정이 없는 한 임차인의 차임지급의무와 서로 대응하는 관계에 있으므로, 임차인은 지출한 필요비 금액의 한도에서 차임의 지급을 거절할 수 있다. … 1,500만 원에 대해서는 위 필요비의 상환과 동시이행을 주장할 수 있어 그 지급을 연체한 것으로 볼 수 없고 … 피고가 2기 이상의 차임을 연체한 것이 아니어서 원고의 이 사건 임대차계약 해지는 부적법하다.”

○ 대법원 2015. 2. 26. 선고 2014다65724 판결; “임대인이 목적물을 사용·수익하게 할 의무를 불이행하여 목적물의 사용·수익이 부분적으로 지장이 있는 상태인 경우에는 임차인은 그 지장의 한도 내에서 차임의 지급을 거절할 수 있고, 이는 임대인이 수선의무를 이행함으로써 목적물의 사용·수익에 지장이 초래된 경우에도 마찬가지이다.” ㉸ 임차인이 목적물을 전혀 사용할 수 없을 경우에는 임차인은 차임 전부의 지급을 거절할 수 있다.

○ 대법원 1996. 9. 6. 선고 94다54641 판결; “임차인이 진실한 소유자로부터 목적물의 반환청구나 임료 내지 그 해당액의 지급요구를 받는 등의 이유로 임대인이 임차인으로 하여금 사용·수익케 할 수가 없게 되면 임대인의 채무는 이행불능으로 되고 임차인은 이행불능으로 인한 임대차의 종료를 이유로 그 때 이후의 임대인의 차임지급 청구를 거절할 수 있다.”

목적물이 인도되지 않았다면 임차인은 임대차보증금이 있음을 이유로 연체차임의 지급을 거절하거나 연체에 따른 채무불이행책임을 면할 수는 없다(즉, 연체차임에 대한 지연손해금은 '지급기일 다음 날'부터 보증금과 당면 공제되는 '목적물 반환 시'까지 생긴다).³⁴⁰³⁾

차임채권의 소멸시효는 특별한 사정³⁴⁰⁴⁾이 없는 한 임대차계약에서 정한 지급기일부터 진행하는데,³⁴⁰⁵⁾ 1년 이내의 정기로 지급되는 차임채권은 3년의 단기소멸시효에 걸리고(민법 제163조 제1호), 그렇지 않은 경우 상행위로 인한 차임채권은 5년의 상사시효에 걸린다(상법 제64조). 임대차계약이 상행위에 해당한다고 하더라도 그 계약기간 만료를 원인으로 한 부당이득반환채권은 10년의 민사소멸시효 기간이 적용된다.³⁴⁰⁶⁾

행정재산의 사용·수익을 허가받은 자가 사용료 부과처분을 받고도 체납하는 경우 그 사용료와 연체료의 지급 및 국·공유 일반재산의 대부료와 연체료의 지급을 민사소송의 방법으로 구하는 것은 권리보호의 이익이 없어 부적법하다.³⁴⁰⁷⁾

(나) 차임 상당 부당이득 반환 또는 손해배상 청구

임대차계약이 종료된 경우, 특별한 사정이 없는 한 임차인은 그 다음 날부터 목적물 인도 완료일까지³⁴⁰⁸⁾ 그 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금(차임에 대한

3403) ① 임대차보증금은 임대차계약이 종료된 후 임차인이 목적물을 인도할 때까지 발생하는 차임 및 기타 임차인의 채무를 담보하는 것으로서 그 피담보채무액은 임대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제되는 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 임대차계약이 종료되었다 하더라도 목적물이 인도되지 않았다면 임차인은 임대차보증금이 있음을 이유로 연체차임의 지급을 거절할 수 없다(2007다21856, 21863). ② 보증금에 의하여 담보되는 채권에는 연체차임 및 그에 대한 지연손해금도 포함되고, 차임지급채무는 그 지급에 확정된 기일이 있는 경우에는 그 지급기일 다음 날부터 지체책임이 발생하고 보증금에서 공제되었을 때 비로소 그 채무 및 그에 따른 지체책임이 소멸되는 것이므로, 연체차임에 대한 지연손해금의 발생증거는 다른 특별한 사정이 없는 한 임대차계약의 해지 시가 아니라 목적물이 반환되는 때이다(대법원 2014. 2. 27. 선고 2009다39233 판결). ③ 임대차계약의 특약사항("임차인은 보증금과 차임·사용료 ... 지급을 지연하는 때에는 ... 임대인이 지정하는 일반적으로 판결 시 정하는 법정이자율 가산한다.")에서 말하는 '일반적으로 판결 시 정하는 법정이자'는 '소송촉진 등에 관한 특례법'에서 정한 이율이 아니라 민법에서 정한 연 5%의 법정이자율을 의미한다(2009다39233).

3404) 임대차 종료 후 목적물 인도 시에 임대차보증금에서 일괄 공제하는 방식에 의하여 정산하기로 약정한 경우 등.

3405) 대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다211309 판결.

3406) 대법원 2012. 5. 10. 선고 2012다4633 판결; 임대인 甲 주식회사와 임차인 乙 주식회사 사이에 체결된 건물임대차계약이 종료되었는데도 乙 회사가 임차건물을 무단으로 점유·사용하자 甲 회사가 乙 회사를 상대로 부당이득반환을 구한 사안에서, 乙 회사는 甲 회사에 대하여 임차건물의 점유·사용으로 인한 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있는데, 甲 회사, 乙 회사 사이에 체결된 임대차계약은 상행위에 해당하지만 계약기간 만료를 원인으로 한 부당이득반환채권은 법률행위가 아닌 법률규정에 의하여 발생하는 것이고, 발생 경위나 원인 등에 비추어 상거래 관계에서와 같이 정형적으로나 신속하게 해결할 필요성이 있는 것도 아니므로, 특별한 사정이 없는 한 10년의 민사소멸시효가 적용된다고 한 사례.

3407) 대법원 2017. 4. 13. 선고 2013다207941 판결.

반면에, 무단점유자에 대해서는 국가는 변상금 부과·징수권의 행사와 별도로 국유재산의 소유자로서 민사상 부당이득반환청구의 소를 제기할 수 있다(대법원 2014. 7. 16. 선고 2011다76402 전원합의체 판결).

3408) 점포 내 집기가 반출된 상태에서 점포 임대인의 소송대리인이 임차인으로부터 점포 출입 열쇠를 수령하였다면, 이는 그의 대리권 범위 내에서 소송목적에 관한 급부를 수령한 것으로서, 이로써 임대인이 위 열쇠를 수령하여 점포를 인도받았다고 할 수 있다(대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다32585 판결).

부가가치세 상당액을 임차인이 부담하기로 하는 ‘약정’이 있다면, 차임 상당 부당이득에 대한 부가가치세 상당액도 임차인이 부담한다³⁴⁰⁹⁾을 반환할 의무가 있는바,³⁴¹⁰⁾ 비용상환청구권에 기초한 유치권이나 동시이행의 항변권 등으로 인도거절권능을 갖고 있는 임차인에게 임대차 종료 후 차임 상당의 부당이득반환을 함께 구하는 경우에는,³⁴¹¹⁾ 앞서 본 ‘목적물 반환청구’ 요건사실 ①, ②, ③에 더하여 ④ ‘임차인이 목적물을 본래의 용법대로 사용·수익하고 있는 사실’까지 주장·증명하여야 한다.³⁴¹²⁾

3409) 대법원 2021. 5. 13. 선고 2020다255429 판결; “임차인이 계약종료 후에도 건물을 계속 사용하고 있고 임대 인도 보증금을 반환하지 않은 채 거기에서 향후 임료 상당액을 공제하는 관계라면 부가가치세의 과세대상인 용역의 공급에 해당하므로, 차임에 대한 부가가치세 상당액을 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 특별한 사정이 없는 한 임대차계약 종료 후의 계속점유를 원인으로 지급되는 차임 상당 부당이득에 대한 부가가치세 상당액도 임차인이 부담하여야 한다.” ◀ ① ‘사업자가 재화 또는 용역을 공급하는 때에는 부가가치세 상당액을 그 공급을 받는 자로부터 징수하여야 한다.’는 부가가치세법 규정을 근거로 공급을 받는 자로부터 부가가치세 상당액을 징수할 사법상의 권리는 없고, 부가가치세 부담 약정이 따로 있는 경우에 사업자는 그 약정에 기하여 공급을 받는 자에게 부가가치세 상당액의 지급을 청구할 수 있다(2002다38828). ② 부가가치세 부담에 관한 약정이 ‘부가가치세 별도’의 형식으로 이루어진 경우에 사업자가 공급을 받는 자에게 청구할 수 있는 구체적인 부가가치세 상당액은, 거래당사자 사이에 명시적 또는 묵시적 형태의 약정이나 거래관행이 존재하는 때에는 그에 따른 금액을 의미하고, 그러한 약정이나 거래관행이 존재하지 않는 때에는 해당 거래에 적용되는 부가가치세법령에 따라 계산한 금액을 의미한다. 간이과세자인 사업자는 공급을 받는 자에게 간이과세자의 납부세액 상당액의 지급을 청구할 수 있다(2023다290485).

3410) 대법원 1996. 9. 6. 선고 94다54641 판결. 불법점유의 경우 차임 상당의 손해배상채권도 인정되고 부당이득반환채권과는 청구권경합 관계이다.

3411) 이 경우 인도거절권능이 인정되는 이상 점유 자체는 적법하므로, 불법점유에 따른 차임 상당의 손해배상채권은 인정되지 않는다. 임대인이 임차인의 동시이행항변권이 상실되었다는 점(= 임대인이 임차인에게 보증금반환의무를 이행하였거나 그 이행제공을 하여 임차인의 건물인도 의무가 지체에 빠지는 등의 사유)을 주장·증명하면, 불법점유에 따른 손해배상채권이 인정된다(98다6497).

cf. 대법원 2020. 5. 14. 선고 2019다252042 판결; “임대차계약이 종료되면 ... 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행관계에 있으므로, 임대인이 임대차보증금의 반환의무를 이행하거나 적법하게 이행제공을 하는 등으로 임차인의 동시이행항변권을 상실시키지 않은 이상, 임대차계약 종료 후 임차인이 목적물을 계속 점유하더라도 그 점유를 불법점유라고 할 수 없고 임차인은 이에 대한 손해배상의무를 지지 않는다. 그러나 임차인이 그러한 동시이행항변권을 상실하였는데도 목적물의 반환을 계속 거부하면서 점유하고 있다면, 달리 점유에 관한 적법한 권원이 인정될 수 있는 특별한 사정이 없는 한 이러한 점유는 적어도 과실에 의한 점유로서 불법행위를 구성한다.” ⇨ 임대차계약 종료 후 임대차보증금이 적법하게 변제공탁된 경우, 변제공탁 통지를 받은 다음부터 과실에 의한 불법점유를 한 것으로 볼 수 있다고 한 예.

3412) ○ 대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다76986, 76993 판결; “임차인이 임대차계약 종료 이후에도 동시이행의 항변권을 행사하는 방법으로 목적물의 반환을 거부하기 위하여 임대차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립되지 아니한다.” ○ 종래에 대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결 등은, ‘법률상의 원인 없이 이득 하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에도 임차목적물을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립되지 아니한다.’라고 일반론을 판시하였으나, 앞부분의 ‘이득’ 개념에 관한 일반론 설시 및 동시이행항변권 등 인도거절권능 행사를 고려하지 않은 뒷부분 설시 모두 적절치 않은 것이었다(동시이행항변권 등 인도거절권능이 없는 경우, 점유에 따른 사용·수익 가능성 자체가 ‘이득’에 해당할 수 있고, 임차인의 점유로 임대인의 ‘손해’가 발생하는 이상 임차인의 ‘이득’ 유무에 상관없이 여차피 불법점유에 따른 손해배상채무는 지게 된다).

○ 최근에 대법원 2018. 11. 29. 선고 2018다240424, 240431 판결과 대법원 2019. 4. 11. 선고 2018다291347 판결은 종래의 부적절한 일반론을 다시 되풀이 하였는데, 전자의 구체적 사안은 임대차계약상의 본래

‘주택’이나 ‘일정 보증금 이하 상가건물’의 임차인이 임대차 종료 후에 보증금을 반환 받기 전에 임대차 목적물을 점유하고 있는 경우, 종전 임대차계약상 차임을 지급할 의무를 부담할 뿐, 시가에 따른 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무를 부담하는 것은 아니다.³⁴¹³⁾

임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 제3자에게 불법점유를 이유로 한 차임 상당 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 없다.³⁴¹⁴⁾

통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이고 변론종결일 후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 건물에 관한 임대차계약 종료 후 이를 계속 점유·사용하는 건물임차인은, 건물 대지 소유권을 상실한 건물소유자에 대한 관계에 있어서도 대지의 사용·수익으로 인한 이득이 포함된 건물 차임 상당의 부당이득을 반환하여야 한다.³⁴¹⁵⁾ 차임에 관하여 별도의 약정이 없는 이른바 채권적 전세계약

목적에 따른 사용·수익 종료 당시에 임대차보증금이 잔존하여 임차인에게 동시이행항변권이 존재하는 사안이었고, 후자의 경우 원심이, 피고가 임대차계약이 종료한 다음에도 임대차 목적물인 장비를 계속 점유하였지만 그 장비의 고장으로 본래의 목적에 따라 장비를 사용·수익하지 않았으므로 피고의 부당이득반환의무는 성립하지 않는다고 판단한 것은 정당하다고 판단하였는바, ‘수선의무를 부담하는 임대인이 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태’인지 여부에 따라 ‘임차인의 이익(장비의 실제 사용수익이 아니라, 장비를 사용수익할 수 있는 이익) 발생’ 유무가 정해지고 그에 따라 임차인의 부당이득반환의무 성립 여부가 정해지는 것으로 봄이 옳고, 임대인이 수선의무를 부담하지 않는 경우, 즉, ‘임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것’이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면, 장비를 사용수익할 수 있는 이익을 이미 보유하고 있는 임차인이 장비를 사용수익할 수 있음에도 자신의 선택에 따라 실제 사용수익을 하지 아니한 것을 가지고 이익이 없다 할 수 없으므로 임차인의 부당이득반환의무가 성립한다고 봄이 타당하므로, 위 각 판결의 일반론 설시는 타당한 것이 아니라 생각된다.

3413) 대법원 2023. 11. 9. 선고 2023다257600 판결: “상가건물 임대차에서 기간만료나 당사자의 합의 등으로 임대차가 종료된 경우에도 상가건물 임대차보호법 제9조 제2항에 의하여 임차인은 보증금을 반환받을 때까지 임대차관계가 존속하는 것으로 의제된다. 이는 임대차기간이 끝난 후에도 상가건물의 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임차인의 목적물에 대한 점유를 임대차기간이 끝나기 전과 마찬가지로 강하게 보호함으로써 임차인의 보증금반환채권을 실질적으로 보장하기 위한 것이다. 따라서 상가임대차법이 적용되는 상가건물의 임차인이 임대차 종료 이후에 보증금을 반환받기 전에 임차 목적물을 점유하고 있다고 하더라도 임차인에게 차임 상당의 부당이득이 성립한다고 할 수 없다. 위와 같은 상가임대차법 제9조 제2항의 입법 취지, 상가건물 임대차 종료 후 의제되는 임대차관계의 법적 성격 등을 종합하면, 상가임대차법이 적용되는 임대차가 기간만료나 당사자의 합의, 해지 등으로 종료된 경우 보증금을 반환받을 때까지 임차 목적물을 계속 점유하면서 사용·수익한 임차인은 종전 임대차계약에서 정한 차임을 지급할 의무를 부담할 뿐이고, 시가에 따른 차임에 상응하는 부당이득금을 지급할 의무를 부담하는 것은 아니다.” cf. 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등) ② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

3414) 임차인이 임대인의 동의를 받지 않고 제3자에게 임차권을 양도하거나 전대하는 등의 방법으로 임차물을 사용·수익하게 하더라도, 임대인이 이를 이유로 임대차계약을 해지하거나 그 밖의 다른 사유로 임대차계약이 적법하게 종료되지 않는 한 임대인은 임차인에 대하여 여전히 차임청구권을 가지므로, 임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 제3자에게 불법점유를 이유로 한 차임 상당 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 없다. 그러나 임대차계약이 종료된 이후에는 임차물을 소유하고 있는 임대인은 제3자를 상대로 위와 같은 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 있다(대법원 2023. 3. 30. 선고 2022다296165 판결).

3415) 대법원 2012. 5. 10. 선고 2012다4633 판결: “건물에 관한 임대차계약이 종료된 이후 이를 건물임대인에게 반환하지 않고 그대로 계속 점유·사용하는 자는 그 점유기간 동안 건물의 사용·수익에 따른 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 할 것인데, 여기서 그 차임 상당액을 산정함에 있어, 통상적으로 건물을 임대하는 경우는 당연히 그 부지 부분의 이용을 수반하는 것이고 그 차임 상당액 속에는 건물의 차임 외에도

에 있어서는 특별한 사정이 없는 한 전세금에 대한 이자 상당액이 점유·사용에 따른 차임 상당액과 대가관계에 있다.³⁴¹⁶⁾

임차인은, '임대차 목적물의 소유자가 목적물 반환청구나 임료 상당액의 지급을 요구한다는 등의 특별한 사정'을 주장·증명하여 항변할 수 있다.³⁴¹⁷⁾

(다) 원상회복 또는 그에 갈음한 손해배상 청구

임차인이 임대인에게 임차목적물을 반환하는 때에는 원상회복의무가 있다.³⁴¹⁸⁾ 임차인이 임차목적물의 그 현상을 변경한 때에는 원칙적으로 변경 부분을 철거하는 등으로 임차목적물을 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 한다.³⁴¹⁹⁾

부지 부분의 차임(지대)도 포함되는 것이므로, 건물의 차임은 물론이고 그 부지 부분의 차임도 함께 계산되어야 할 것이다. 그리고 건물소유자가 부지 부분에 관한 소유권을 상실하였다 하여도 건물소유자는 의연 토지소유자의 관계에 있어서는 토지 위에 있는 건물의 소유자인 관계로 건물 부지의 불법점유자라 할 것이고, 따라서 건물 부지 부분에 관한 차임 상당의 부담이득 전부에 관한 반환의무를 부담하게 되는 것이며, 건물을 점유하고 있는 건물임차인이 토지소유자에 대하여 부지점유자로서 부담이득반환의무를 진다고 볼 수 없을 것이므로, 건물소유자는 이러한 채무의 부담한도 내에서 건물임차인의 건물 불법점유에 상응하는 부지 부분의 사용·수익에 따른 임료 상당의 손실이 생긴 것이고, 앞서 본 바와 같이 건물에 관한 임대차계약 종료 이후 이를 계속 점유·사용하는 건물임차인은 건물소유자에 대한 관계에 있어서 건물 부지의 사용·수익으로 인한 이득이 포함된 건물임료 상당의 부담이득을 하였다고 보아야 한다."

3416) 대법원 2010. 9. 30. 선고 2009다65942 판결.

3417) ① 2000다68290: "임대차가 종료된 경우 임대목적물이 타인 소유라고 하더라도 그 타인이 목적물의 반환청구나 임료 내지 그 해당액의 지급을 요구하는 등 특별한 사정이 없는 한 임차인은 임대인에게 그 부동산을 명도하고 임대차 종료일까지의 연체차임을 지급할 의무가 있음은 물론, 임대차 종료일 이후부터 부동산 명도 완료일까지 그 부동산을 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부담이득금을 반환할 의무도 있다고 할 것인바, 이와 같은 법리는 임차인이 임차물을 전대하였다가 임대차 및 전대차가 모두 종료된 경우의 전차인에 대하여도 특별한 사정이 없는 한 그대로 적용된다고 할 것이다. ... 피고는 이 사건 가계약에 따라 서울특별시 시설관리공단에 대하여 월 금 239,400원의 임료를 지급한 것으로 보이나, 위 시설관리공단으로부터 이 사건 점포의 명도나 이 사건에서 원고가 구하는 금액(위 금 239,400원을 제외한 금액이다)에 해당하는 부담이득반환청구를 맡거나 이를 지급하였다고 인정할 증거가 없으므로, ... 명도일까지 전차임 상당의 부담이득반환을 명한 것은 정당하고" ② 2005다4048,4055: "임대차계약 해지의 의사표시에 의하여 소유자와 임차인 사이의 임대차계약이 종료되고 소유자가 전차인에게 목적물의 반환과 차임 상당 손해배상을 청구하였다면, 그 이후에는 전차인이 임차인에게 차임 상당의 부담이득을 반환할 의무가 없다."고 하는 한편, "보증금에서 연체 차임 등을 공제한 잔액의 지급과 상환으로 건물임도를 구하는 청구 속에 보증금이 모두 공제된 이후의 차임 상당 부담이득금의 지급을 구하는 청구가 포함되어 있다고 할 수는 없다."고 판시한 사례.

3418) 민법 제654조(준용규정) 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다. 제615조(차주의 원상회복의무와 철거권) 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.

3419) ① 대법원 2023. 11. 2. 선고 2023다249661 판결: "임차인이 임차목적물의 그 현상을 변경한 때에는 원칙적으로 변경 부분을 철거하는 등으로 임차목적물을 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 하나, 토지 임대 당시 이미 임차목적물인 토지에 종전 임차인 등이 설치한 가건물 기타 공작물이 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 임차인은 그가 임차하였을 때의 상태로 임차목적물을 반환하면 되고 종전 임차인 등이 설치한 부분까지 원상회복할 의무는 없다. 위 특별한 사정의 인정은 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인에 의한 현상 변경 유무 등을 심리하여 구체적·개별적으로 이루어져야 한다." ② '임대차계약의 임차목적물은 토지로 특정되어 있고, 계약 당시 토지에 주택과 개 사용용 철창이 이미 존재하였음에도, 임대차계약서에서 임차목적물로 기재되어 있지 않았음에도 사용 또는 원상회복 등에 관한 내용을 찾기 어렵다. 임대차계약서에 '임차인은 임대인의 승인하에 개축 또는 변조할 수 있으나 부동산의 반환기일 전에 임차인의 부담으로 원상 복구기로 한다.'는 내용이 기재되어 있고, 특약사항에 '계약 만료 시 권리금 없음', '계약 만료 시 땅 원상복구할 것'이라는 내용이 기재되어 있으나, 위 기재 내용만으로는 임차목적물이 아닌 지상 가건물과

나) 항변, 재항변 사실

(1) 계약의 갱신

(가) 민법의 묵시적 갱신

원고의 ‘임대차기간 만료’ 주장에 대한 민법 제639조 제1항³⁴²⁰⁾ 본문 소정의 ‘묵시적 갱신’ 항변³⁴²¹⁾의 요건사실은 ① ‘임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사

철창 구조물까지 원상회복의 대상으로 약정하였다고 보기 어렵다.’고 한 예. ② 대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결: 소의 회사가 점포를 임차하여 커피전문점 영업에 필요한 시설 설치공사를 하고 프랜차이즈 커피전문점을 운영하였고, 원고가 이전 임차인으로부터 위 커피전문점 영업을 양수하고 피고 회사로부터 점포를 임차하여 커피전문점을 운영하였는데, 임대차 종료 시 원고가 인테리어시설 등을 철거하지 않자 피고 회사가 비용을 들여 철거하고 반환할 보증금에서 시설물 철거비용을 공제한 사안에서, 임대차계약서에 임대차 종료 시 원고의 원상회복의무를 정하고 있으므로 피고 회사가 철거한 시설물이 점포에 부합되었다고 할지라도 임대차계약의 해석상 원고가 원상회복의무를 부담하지 않는다고 보기 어렵고, 피고 회사가 철거한 시설은 프랜차이즈 커피전문점의 운영을 위해 설치된 것으로서 점포를 그 밖의 용도로 사용할 경우에는 불필요한 시설이고, 원고가 비용상환청구권을 포기하였다고 해서 피고 회사가 위와 같이 한정된 목적으로만 사용할 수 있는 시설의 원상회복의무를 면제해 주었다고 보기 어려우므로, 피고 회사가 비용을 들여 철거한 시설물이 원고의 전 임차인이 설치한 것이라고 해도 원고가 철거하여 원상회복할 의무가 있다고 보아 피고 회사가 원고에게 반환할 보증금에서 피고 회사가 지출한 시설물 철거비용이 공제되어야 한다고 한 예. ③ 대법원 2002. 12. 6. 선고 2002다42278 판결: “임대인의 귀책사유로 임대차계약이 해지되었다고 하더라도 임차인은 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있음은 별론으로 하고 원상회복의무를 부담하지 않는다고 할 수는 없다. … 임차인이 자신의 영업을 위하여 설치한 시설에 관한 비용을 임대인에게 청구하지 않기로 약정한 사정만으로 원상복구의무를 부담하지 아니하기로 하는 합의가 있었다고 볼 수 없고, 임대차계약서상 기재된 임차인의 원상복구의무에 관한 조항이 단지 부동산자로 남아 있는 무의미한 내용에 불과하다고 볼 수 없다. 상고이유에서 내세우는 대법원판결은 임차인이 시설비 상환청구권을 포기하는 경우 언제나 원상복구의무를 부담하지 않는다는 취지를 설치한 것이 아닐 뿐만 아니라 이 사건과는 사안을 달리하므로 이 사건에서 원용하기에 적절하지 아니하다.” ④ [동일 판시] 2006다39720. ⑤ 이와 달리, 임대차계약 종료 시 임차인이 시설비용이나 보수비용의 상환청구권을 포기하는 대신 원상복구의무도 부담하지 않기로 합의한 것이라고 본 사례로는, 2002다38828, 98다6497, 94다44705, 44712, 80다589 등이 있었다. ⑥ 임대인이 원상복구할 의사 없이 임차인이 설치한 시설을 그대로 이용하여 타에 다시 임대하려 하는 경우에는 원상복구비용을 임대차보증금에서 공제할 수 없다(2002다52657). ⑦ 대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다34903 판결: “원심이 … 피고가 임대인인 원고들 또는 원고들의 승낙 아래 제3자가 임차건물 부분에서 다시 영업허가를 받는 데에 방해되지 않도록 원고들에게 그 판시 영업허가에 관하여 폐업신고절차를 이행할 의무가 있다고 판단하였다. 임대차종료로 인한 임차인의 원상회복의무는 임차인이 사용하고 있던 부동산의 점유를 임대인에게 이전하는 것은 물론 임대인이 임대 당시의 부동산 용도에 맞게 다시 사용할 수 있도록 협력할 의무도 포함한다고 할 것인바, … 피고로 하여금 원고들에게 위 영업허가에 관하여 폐업신고절차를 이행할 것을 명한 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있다.” ⑧ 임대차 목적물이 훼손된 경우 통상의 손해는 그 수리나 원상복구가 불가능하다면 훼손 당시의 임대차 목적물의 교환가치, 수리나 원상복구가 가능하다면 교환가치 감소분 범위 내의 수리비나 원상복구비용이고, 임차인의 원상회복의무 지체로 인하여 임대인이 입은 손해는 이행지체일로부터 임대인이 실제로 원상회복을 완료한 날까지의 임대료 상당액이 아니라 임대인 스스로 원상회복을 할 수 있었던 기간까지의 임대료 상당액이다(97다15104).

3420) 민법 제639조(묵시의 갱신) ① 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다. ② 임차인이 임대차기간 만료 전에 갱신거절의 통지를 하는 경우에는 묵시의 갱신이 인정될 여지가 없다(대법원 2024. 6. 27. 선고 2023다307024 판결).

3421) 주장책임을 완화된 판례로, 임차인이 전차인을 상대로 전대차기간 만료로 인한 점포인도 및 차임 상당의 부당이득금의 지급을 구하는 소송에서, ‘임차인이 임대인으로부터 임대차보증금을 반환받지 못하고 임대차 해지 통고를 받은 바 없으므로 임대차가 종료하지 아니하였다’고 주장하는 것은 묵시의 갱신이 있었음을 주장한 것으로 보고 판단하여야 하고, 그 취지가 분명하지 않다면 석명을 통하여 그 주장의 취지를 명백히 하여야 한다고 한 것이 있다(91다7682).

용, 수익을 계속한 사실', ② '임대인이 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니한 사실'³⁴²²⁾이다.³⁴²³⁾

(나) 주택임대차보호법상 갱신

주택임대차의 경우, ① '묵시적 갱신'³⁴²⁴⁾으로, 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월³⁴²⁵⁾ 전까지 사이에 갱신 거절이나 계약조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 임대차기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보고(2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에게는 적용되지 않는다), 그 존속기간은 2년³⁴²⁶⁾으로 보지만(주택임대차보호법 제6조), 임차인은 언제든지 그 계약 해지를 통지할 수 있고, 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다(제6조의2). 임대인에게는 그와 같은 계약해지권이 없다.

② '임차인의 계약갱신요구권에 의한 갱신'³⁴²⁷⁾으로, 임대인은 임차인이 임대차기간이

3422) ②의 반대사실인 '임대인이 상당한 기간 내에 이의한 사실'이 원고의 제항변 사실로 보는 견해도 있으나, 2003다14720은, 원심이 '원고는 임대차기간이 만료한 후 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니한 사실' 등을 인정한 후 '임대차기간이 만료한 후에도 피고가 임차물의 사용·수익을 계속하였고 원고가 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니하여 최초의 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다'고 판단한 조치에 대하여 '옳은 것으로 수긍'한 바 있다.

3423) 묵시적으로 갱신된 임대차계약은 존속기간을 제외하고 전의 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차를 한 것으로 보아야 하고, 그 갱신된 임대차계약은 기간의 약정이 없는 임대차계약이 되므로(2003다14720 등), 원고는 민법 제639조 제1항 단서에 따라 민법 제635조 소정의 해지 통고에 의한 임대차 종료를 주장할 수 있는데, 묵시적 갱신으로 종래의 임대차계약이 유효로 되어 존속하는 것이 아니라 종래의 임대차계약과는 별개의 임대차계약이 성립한 것이므로(91다25017), 묵시적 갱신 계약에 대한 해지 종료의 원고 주장은 '묵시적 갱신' 항변에 대한 제항변이라기보다는, 종래 임대차계약 만료에 따른 청구에 대하여 예비적 청구의 위치에 있다고 볼 수 있다. ■ 93다44104의 판시 중에는, "원고는 피고에게 이 사건 각 건물의 철거와 그 부지의 인도를 구함에 있어서, 당초에는 원심이 전제한 바와 같이 위 임대차계약의 기간 만료를 그 청구원인으로 하였다가, 피고가 위 임대차는 기간만료 후 묵시적으로 갱신되었다고 주장하면서 원고에게 위 건물의 매수를 청구하자, 원심 제5차 변론기일에 위 임대차가 피고 주장대로 묵시적으로 갱신되었음을 인정하는 한편 피고가 2기 이상의 차임을 연체하였다고 하여 이를 사유로 위 임대차를 해지하고 이로써 위 건물의 철거와 부지의 인도를 구하는 내용의 1993. 4. 16.자 주위적 청구원인변경 및 예비적 청구취지와 예비적 청구원인 추가신청서를 진술하여 종전의 주장을 변경하였음"이 보인다.

3424) 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다. <개정 2020.6.9> ② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. ③ 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다. ② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

3425) 2020. 6. 9. 개정 시 종전의 '1개월'에서 '2개월'로 변경되었다.

3426) 당사자가 별도로 임대차기간을 2년 이상으로 정하기로 약정하는 것은 가능하다(2020다223781).

3427) 주택임대차보호법 제6조의3(계약갱신 요구 등) [본조신설 2020.7.31.]

① 제6조에도 불구하고 임차인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 상당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우

끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구(1회에 한한다)할 경우, 정당한 사유(임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실³⁴²⁸)이 있는 경우, 임대인이 나 그의 직계존속·직계비속 또는 임대인 지위 승계인³⁴²⁹이 실제 거주하려는³⁴³⁰ 경우 등 계약갱신 거절사

2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
 - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.

④ 제1항에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 제6조의2를 준용한다.

⑤ 임대인이 제1항 제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.

1. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 “환산월차임”이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액
2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
3. 제1항제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

3428) 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 2기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 그 임차인과의 계약관계 연장을 받아들여야 할 만큼의 신뢰가 깨어졌으므로 임대인은 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 반드시 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 당시에 2기분에 이르는 차임이 연체되어 있어야 하는 것은 아니다(대법원 2021. 5. 13. 선고 2020다255429 판결).

3429) 대법원 2022. 12. 1. 선고 2021다266631 판결; “임차인이 주택임대차법 제6조의3 제1항 본문에 따라 계약갱신을 요구하였더라도, 임대인으로서 특별한 사정이 없는 한 같은 법 제6조 제1항 전단에서 정한 기간 내라면 제6조의3 제1항 단서 제8호에 따라 임대인이 목적 주택에 실제 거주하려고 한다는 사유를 들어 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 같은 법 제3조 제4항에 의하여 임대인의 지위를 승계한 임차주택의 양수인도 그 주택에 실제 거주하려는 경우 위 갱신거절 기간 내에 위 제8호에 따른 갱신거절 사유를 주장할 수 있다고 보아야 한다. … 주택임대차법 제6조의3 제1항 단서 각호에 따른 정당한 사유가 있는 경우 임대인은 같은 법 제6조 제1항 전단에서 정한 기간에 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있다고 봄이 타당하고, 그렇다면 위 각호의 사유가 임차인의 갱신요구권 행사 후에 발생한 때에도 임대인은 위 기간 내라면 갱신거절권을 행사할 수 있다. … 제8호가 정한 ‘임대인’을 임차인이 갱신을 요구할 당시의 임대인만으로 제한하여 해석하기 어렵고, 구 임대인이 갱신거절 기간 내에 실거주 여부를 자유롭게 결정할 수 있다면 그 기간 내에 실거주가 필요한 새로운 임대인에게 매각할 수도 있다고 보아야 할 것인 점 등을 고려하면, 위 기간 내에 … 임대인의 지위를 승계한 양수인이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우에는 위 제8호 사유를 주장할 수 있다.”

3430) 대법원 2023. 12. 7. 선고 2022다279795 판결; “임대인 … 이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우에 해당한다

유) 없이 거절하지 못하고, ³⁴³¹⁾ 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 계약갱신 거절 사유에 대한 증명책임은 임대인에게 있다.³⁴³²⁾ 갱신 임대차의 존속기간은 2년으로 보고, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있으며, 그 해지는 제6조의 2를 준용하는데, 임차인의 갱신요구권에 의해 갱신된 임대차계약에 대한 임차인의 해지 통지가 갱신 임대차계약 기간 개시 전에 임대인에게 도달한 경우에도, 해지 통지 후 3개월이 지나면 해지의 효력이 발생한다.³⁴³³⁾

(다) 상가건물 임대차보호법상 갱신

상가건물 임대차의 경우, ³⁴³⁴⁾ ① ‘임차인의 계약갱신요구권에 의한 갱신’으로

- 는 점에 대한 증명책임은 임대인에게 있다. ‘실제 거주하려는 의사’의 존재는 임대인이 단순히 그러한 의사를 표명하였다는 사정이 있다고 하여 곧바로 인정될 수는 없지만, 임대인의 내심에 있는 장래에 대한 계획이라는 위 거절사유의 특성을 고려할 때 임대인의 의사가 가공된 것이 아니라 진정하다는 것을 통상적으로 수긍할 수 있을 정도의 사정이 인정된다면 그러한 의사의 존재를 추인할 수 있을 것이다. 이는 임대인의 주거 상황, 임대인이나 그의 가족의 직장이나 학교 등 사회적 환경, 임대인이 실제 거주하려는 의사를 가지게 된 경위, 임대차계약 갱신요구 거절 전후 임대인의 사정, 임대인의 실제 거주 의사와 배치·모순되는 언동의 유무, 이러한 언동으로 계약갱신에 대하여 형성된 임차인의 정당한 신뢰가 훼손될 여지가 있는지 여부, 임대인이 기존 주거지에서 목적 주택으로 이사하기 위한 준비의 유무 및 내용 등 여러 사정을 종합하여 판단할 수 있다.”
- 3431) 임대인이 실거주를 사유로 갱신을 거절하고 정당한 사유 없이 제3자에게 임대한 경우 임차인에게 손해배상책임을 진다(제5항).
- 3432) 대법원 2023. 12. 7. 선고 2022다279795 판결, 대법원 2020. 11. 26. 선고 2019다249831 판결.
- 3433) 대법원 2024. 1. 11. 선고 2023다258672 판결: “임차인이 주택임대차보호법 제6조의3 제1항에 따라 임대차 계약의 갱신을 요구하면 임대인에게 갱신거절 사유가 존재하지 않는 한 임대인에게 갱신요구가 도달한 때 갱신의 효력이 발생한다. 갱신요구에 따라 임대차계약에 갱신의 효력이 발생한 경우 임차인은 제6조의2 제1항에 따라 언제든지 계약의 해지통지를 할 수 있고, 해지통지 후 3개월이 지나면 그 효력이 발생하며, 이는 계약해지의 통지가 갱신된 임대차계약 기간이 개시되기 전에 임대인에게 도달하였더라도 마찬가지이다. … 이 사건 통지가 갱신된 임대차계약 기간이 개시되기 전에 피고에게 도달하였다고 하여 갱신된 임대차계약 기간이 개시되기를 기다려 그때부터 3개월이 지나야 이 사건 통지에 따른 해지 효력이 발생하는 것은 아니다.” [구체적 사실] 임대차기간 2019. 3. 10.~2021. 3. 9. ⇒ 임차인(원고)의 임대차계약 갱신 요구 통지 2021. 1. 5. 도달 ⇒ 1. 28.자 갱신 임대차계약 해지 통지 1. 29. 도달 ■ 해지일; 원고(대법원)= 2021. 4. 29.(해지도달일 1. 29.부터 3개월 후) ⇨ 피고(원심) = 2021. 6. 9.(갱신일 2021. 3. 10.부터 3개월 후)
- 3434) 상가건물 임대차보호법 제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 8. 13.>
1. 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
 2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
 3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
 4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우
 5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
 6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
 7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
 - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
 8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

서, 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료(임차인의 계약갱신요구권은, 법 제2조 제1항 단서 소정의 '대통령령으로 정한 보증금액을 초과하는 임대차'에 대해서도 적용되나,³⁴³⁵⁾ 그 보증금액 초과 임대차에서 기간을 정하지 않은 경우에는 인정되지 않는다³⁴³⁶⁾되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구³⁴³⁷⁾할 경우 정당한 사유(3기 차임액의 연체 사실,³⁴³⁸⁾ 건물의 철거나 재건축을 위해 점유를 회복할 필요가 있는 경우³⁴³⁹⁾ 등 계약갱신 거절 사유) 없이 거절하지 못하고, 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년³⁴⁴⁰⁾을 초과하지 아니하는 범위 내에서 전

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다. <개정 2018.10.16.>

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다.

⑤ 제4항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.

3435) 임차인의 계약갱신요구에 관한 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항, 제2항, 제3항 본문 및 제10조의2(차임과 보증금의 증감)는 같은 법 제2조 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다(같은 법 제2조 제3항; 2013. 8. 13. 신설, 시행).

3436) 대법원 2021. 12. 30. 선고 2021다233730 판결: 「상가건물 임대차보호법」에서 기간을 정하지 않은 임대차는 그 기간을 1년으로 간주하지만(제9조 제1항), 대통령령으로 정한 보증금액을 초과하는 임대차는 위 규정이 적용되지 않으므로(제2조 제1항 단서), 원래의 상태 그대로 기간을 정하지 않은 것이 되어 민법의 적용을 받는다. 민법 제635조 제1항, 제2항 제1호에 따라 이러한 임대차는 임대인이 언제든지 해지를 통고할 수 있고 임차인이 그 통고를 받은 날로부터 6개월이 지남으로써 효력이 생기므로, 임대차기간이 정해져 있음을 전제로 그 기간 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 행사하도록 규정된 임차인의 계약갱신요구권(상가임대차법 제10조 제1항)은 발생할 여지가 없다.”

3437) 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다(같은 법 제13조 제2항).

3438) 대법원 2021. 5. 13. 선고 2020다255429 판결: “상가건물 임대차보호법 제10조의8은 임대인이 차임연체를 이유로 계약을 해지할 수 있는 요건을 ‘차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때’라고 규정하였다. 반면 임대인이 임대차기간 만료를 앞두고 임차인의 계약갱신요구를 거부할 수 있는 사유에 관해서는 ‘3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우’라고 문언을 달리하여 규정하고 있다(제10조 제1항 제1호). 그 취지는, 임대차계약관계는 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하므로, 종전 임대차기간에 차임을 3기분에 달하도록 연체한 사실이 있는 경우에만 임차인의 일방적 의사에 의하여 계약관계가 연장되는 것을 허용하지 아니한다는 것이다. 위 규정들의 문언과 취지에 비추어 보면, 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 그 임차인과의 계약관계 연장을 받아들여야 할 만큼의 신뢰가 깨어졌으므로 임대인은 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 반드시 임차인이 계약갱신요구권을 행사할 당시에 3기분에 이르는 차임이 연체되어 있어야 하는 것은 아니다.”

3439) 대법원 2020. 11. 26. 선고 2019다249831 판결: “정비사업의 진행 경과에 비추어 임대차 종료 시 단기간 내에 관리처분계획인가·고시가 이루어질 것이 객관적으로 예상되는 등의 특별한 사정이 없는 한, 구 도시정비법에 따른 사업시행인가·고시가 이루어졌다는 사실만으로는 임대인이 건물 철거 등을 위하여 건물의 점유를 회복할 필요가 있다고 할 수 없어 구 상가임대차법 제10조 제1항 제7호 (다)목에서 정한 계약갱신 거절사유가 있다고 할 수 없다. 이와 같이 임대차 종료 시 관리처분계획인가·고시가 이루어졌거나 이루어질 것이 객관적으로 예상되는 등으로 구 상가임대차법 제10조 제1항 제7호 (다)목의 사유가 존재한다는 점에 대한 증명책임은 임대인에게 있다.”

3440) 2018. 10. 16. 개정 시 종전의 5년에서 10년으로 늘렸다. 이는 개정법 부칙 제2조에 따라 2018. 10. 16. 이후 처음으로 체결된 임대차 또는 2018. 10. 16. 이전에 체결되었지만 2018. 10. 16. 이후 그 이전에 인정되던 계약 갱신 사유에 따라 갱신되는 임대차에 적용되나, 개정 법률 시행 후에 개정 전 법률에 따른 의무임대차기간이 경과하여 임대차가 갱신되지 않고 기간만료 등으로 종료된 경우는 적용되지 않는다(대법원 2020. 11.

임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다(차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다).³⁴⁴¹⁾ 계약갱신 거절 사유에 대한 증명책임은 임대인에게 있다.³⁴⁴²⁾

② 묵시적 갱신으로서, 임대인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 임차인에게 갱신 거절의 통지³⁴⁴³⁾ 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다(그 존속 기간은 1년으로 보며, 임차인은 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다).³⁴⁴⁴⁾ 상가 임차인이 임대차기간 만료 1개월 전부터 만료일 사이에 갱신거절의 통지를 한 경우, 그 임대차계약은 묵시적 갱신이 인정되지 않고 임대차기간 만료일에 종료한다.³⁴⁴⁵⁾

(라) 임대주택 특별법상 갱신

‘민간임대주택’과 ‘공공임대주택’의 경우 민간임대주택에 관한 특별법·공공주택특별법과 그 각 시행령에서 정한 각 호 규정 중 하나에 해당하는 사유가 있는 경우라야 임대인은 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있고, 그렇지 아니한 경우에는 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 이상 특별한 사정이 없는 한 임대차기간 동안에는 갱신을 거절할 수 없다.³⁴⁴⁶⁾ 이는 강행규정으로서 이에 위반되는 약정은 무효이다.³⁴⁴⁷⁾

5. 선고 2020다241017 판결).

3441) 법 제10조 제4항에 따른 ‘임대인의 갱신 거절 통지’가 제10조 제1항 제1호 내지 제8호에서 정한 정당한 사유에 근거한 것으로 볼 수 없다면, 그와 같은 임대인의 갱신 거절 통지의 선후와 관계없이 임차인은 법 제10조 제1항에 따른 계약갱신요구권을 행사할 수 있고, 그에 따라 종전 임대차는 제10조 제3항에 따라 갱신되며, 임차인이 계약갱신요구권을 행사한 이후 임차인과 임대인이 종전 임대차기간이 만료할 무렵 새로운 임대차의 형식으로 계약을 체결한 경우에도 그것이 임차인의 계약갱신요구권 행사에 따른 갱신의 실질을 갖는다고 평가되는 한 이를 두고 종전 임대차에 관한 재계약으로 볼 것은 아니고, 갱신된 임대차에 관하여 차임의 증감청구권에 관한 제11조가 적용된다(대법원 2014. 4. 30. 선고 2013다35115 판결).

3442) 대법원 2020. 11. 26. 선고 2019다249831 판결, 대법원 2023. 12. 7. 선고 2022다279795 판결.

3443) 공유자가 공유물을 타인에게 임대하는 행위 및 그 임대차계약을 해지하는 행위는 공유물의 관리행위에 해당하므로 민법 제265조 본문에 의하여 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 하는바, 상가건물 임대차보호법이 적용되는 상가건물의 공유자인 임대인이 같은 법 제10조 제4항에 의하여 임차인에게 갱신 거절의 통지를 하는 행위는 실질적으로 임대차계약의 해지와 같이 공유물의 임대차를 종료시키는 것이므로, 공유물의 관리행위에 해당하고, 따라서 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 한다(2010다37905).

3444) 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항의 임차인의 갱신요구권에 관한 전체 임대차기간의 제한은 같은 조 제4항의 법정갱신에 대하여는 적용되지 않는다(2009다64307).

3445) 대법원 2024. 6. 27. 선고 2023다307024 판결; “상가건물 임대차보호법 제10조 제1항은 … 임차인의 계약갱신 요구권을 인정할 뿐이고, 임차인이 갱신거절의 통지를 할 수 있는 기간은 제한하지 않았다. … 제4항은 … 묵시적 갱신을 규정하면서 임대인의 갱신거절 또는 조건변경의 통지기간을 제한하였을 뿐, 주택임대차보호법 제6조 제1항 후문과 달리 상가의 임차인에 대하여는 기간의 제한을 두지 않았다. 상가임대차법에 임차인의 갱신거절 통지기간에 대하여 명시적인 규정이 없는 이상 원칙으로 돌아가 임차인의 갱신거절 통지기간은 제한이 없다고 보아야 한다.” ㉔ 묵시적 갱신이 인정되어 갱신거절 통지를 한 날부터 3개월이 지난 시점에 임대차계약이 해지되어 종료된다고 본 원심을 파기한 예.

3446) 대법원 2020. 5. 28. 선고 2020다202371 판결(임차인의 채권자로부터 임대보증금반환청구권에 대한 압류 및 추심명령이 발령되었다는 사정은 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는 특별한 사정에 해당한다고 보기 어렵다). ㉕ 나아가, 임대인에게 임대차계약의 갱신을 적법하게 거절할 수 있는 사유가 존재하더라도,

(2) 부속물매수청구권의 행사

임대인이 임대차 건물의 인도와 함께 임차인이 시설한 부속물의 철거를 청구할 경우, 임차인이 민법 제646조³⁴⁴⁸⁾에 의한 부속물매수청구권의 행사를 주장하는 것은 임대인의 부속물철거청구에 대해서는 철거청구권의 소멸사유, 건물인도 청구에 대해서는 부속물매수대금 지급과의 동시이행이라는 인도청구권의 행사저지사유에 해당하는 항변이다.³⁴⁴⁹⁾

민법 제646조 제1항에서 “임대차의 종료 시”라고 규정하고 있을 뿐, 그 종료 원인을 제한하고 있지는 않으나, 판례는 위 법 문언과 달리 임차인의 차임연체 등 임차인의 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지된 경우에는 부속물매수청구권이 인정되지 않는다는 것이므로,³⁴⁵⁰⁾ 청구원인단계에서 이미 임차인의 채무불이행으로 인한 임대차 종료사실이 인정된 경우에는 부속물매수청구권 행사의 항변은 유효한 항변이 되지 못한다.

부속물매수청구권의 행사로 항변하는 임차인으로서 ① ‘임대인의 동의를 얻어 부속물³⁴⁵¹⁾을 설치하였거나 그 부속물이 임대인으로부터 매수한 것인 사실’, ② ‘그 부속물이

임대인이 반드시 임대차계약의 갱신을 거절하여야 하는 것은 아니고, 임대인에게 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는 권한이 발생한 뒤에라도 임차인은 임대인이 실제로 그러한 의사표시를 하기 이전에 갱신거절의 사유를 해소시킴으로써 임대인의 갱신거절 권한을 소멸시킬 수 있다(대법원 2020. 7. 9. 선고 2020다223781 판결: 소외 공사(임대인)는 원심 변론종결일까지 피고(임차인)를 상대로 민간임대주택법 시행령이나 표준임대차계약서의 각호의 사유를 제시하면서 계약갱신을 거절하겠다는 의사표시를 한 바가 없고, 계약이 갱신되어 존속 중임을 전제로 증액보증금 등의 납부를 피고에게 구하였을 뿐이며, 피고는 그 청구에 따른 이행을 이미 마친 상태이므로, 소외 공사는 계약갱신거절을 더 이상 주장할 수 없게 되었다고 한 예).

3447) 대법원 2022. 3. 31. 선고 2021다265171 판결(피고공사로부터 공공임대주택을 임차한 소외인이 원고에게 임대차보증금반환채권 일부를 양도하면서 원고의 승낙 없이는 재계약을 하지 않겠다고 약정하였으나, 임대차 기간 만료 전 재계약을 한 사안에서, 피고공사는 공공주택 특별법 시행령 또는 표준임대차계약서 해당 조문의 각호에서 정한 사유가 없는 한 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없고, 이에 반하는 소외인과 원고의 약정으로 위 규정의 적용을 배제할 수 없어 유효하게 임대차계약이 갱신되었다고 한 사례). [동일 취지] 공공임대주택의 임차인이 공공주택사업자에 대한 임대차보증금반환채권을 자신의 대출채권자에게 양도하고, 대출금의 상환이 지체되면 대출채권자 또는 지정된 제3자에게 임차주택을 인도하겠다는 각서를 교부한 경우에도 그 채권자가 대출금의 상환이 지체되었다는 이유로 임차인을 대위하여 공공임대주택의 임대차계약을 해지할 수 없고, 그 해지의 의사표시는 무효이다(대법원 2022. 9. 7. 선고 2022다230165 판결).

3448) 민법 제646조(임차인의 부속물매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편의를 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료 시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다. ② 임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

3449) 대법원 1981. 11. 10. 선고 81다378 판결; “소외 김OO과 피고 사이의 위 전대차계약이 만일 소외 회사의 동의를 얻은 것이라면 전차인인 피고는 임대인인 위 소외 회사에 대하여, 그 사용의 편의를 위하여 임대인의 동의를 얻어 시설한 부속물의 매수청구권을 행사할 수 있고, 임대인인 위 소외 회사를 대위한 원고들에 대하여도 부속물 매수대금 지급 시까지의 연기적 항변권을 주장할 수 있는 이치라고 할 것”

3450) 대법원 1990. 1. 23. 선고 88다카7245, 7252 판결.

3451) ‘부속물’이란, 건물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편의를 가져오게 하는 물건이라 할 것이므로, 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수 목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 이에 해당하지 않고, 당해 건물의 객관적인 사용목적은 그 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용목적, 기타 건물의 위치, 주위환경 등 제반사정을 참작하여 정한다(93다25738, 25745).

현존하는 사실’, ③ ‘매수청구권(형성권)을 행사한 사실’은 물론,³⁴⁵²⁾ 동시이행의 범위를 정하기 위하여 ‘매수청구권 행사 당시 부속물의 시가’³⁴⁵³⁾까지 주장·증명하여야 한다.

부속물매수청구권 포기의 특약은 특별한 사정이 없는 한 임차인 또는 전차인에게 불리한 것이고 민법 제652조³⁴⁵⁴⁾의 적용으로 그 효력이 없으므로, 임대인으로서 ‘매수청구권 포기의 특약 사실’과 함께 ‘그 특약이 임차인 등에게 일방적으로 불리한 것이 아니라는 특별한 사정에 관한 사실’³⁴⁵⁵⁾까지 주장·증명하여야 부속물매수청구권 포기의 유효한 재항변이 된다.

(3) 지상물매수청구권의 행사

토지 임대인이 그 임차인에 대하여 지상물철거 및 그 대지의 인도를 청구한 데 대하여 임차인이 민법 제643조의 지상물매수청구권³⁴⁵⁶⁾을 행사하게 되면 임대인과 임차인 사이에는 그 지상물에 관한 매매가 성립하게 되므로 임대인의 청구는 이를 그대

3452) ‘임대차계약이 체결되었다가 종료한 사실’도 요건사실에 포함되지만, 이는 이미 청구원인 단계에서 이미 인정 되었을 것이므로 항변 단계에서 따로 주장·증명할 필요가 없다.

3453) 부속물매수청구권의 행사로 인한 부속물매매대금은 그 매수청구권 행사 당시의 시가를 기준으로 산정한다(95다12927).

3454) 민법 제652조(강행규정) 제627조, 제628조, 제631조, 제635조, 제638조, 제640조, 제641조, 제643조 내지 제647조의 규정에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

3455) ①甲이乙에게 건물부분을 임대할 때 그 임차보증금과 임료를 시가보다 저렴하게 해 주고 그 대신乙은 임대차가 종료될 때 그가 설치한 부속물에 대한 시설비나 필요비, 유익비, 권리금 등을 일체 청구하지 아니하기로 약정하였고 丙 등이乙로부터 위 임차권을 양수할 때에도甲에게 위 시설비 등을 일체 청구하지 아니하기로 약정하였다면,乙이나 丙 등은 매수청구권을 포기하였다 할 것이고 또 위와 같은 약정이 임차인에게 일방적으로 불리한 것이라고 볼 수도 없다고 한 사례(92다24998,25007). ② 건물임차인인 피고들이 증·개축한 시설물과 부대시설을 포기하고 임대차 종료 시의 현상대로 임대인의 소유에 귀속하기로 하는 대가로 임대차계약의 보증금 및 월차임을 파격적으로 저렴하게 하고, 그 임대기간도 장기간으로 약정하고, 임대인은 임대차계약의 종료 즉시 임대건물을 철거하고 그 부지에 건물을 신축하려고 하고 있으며 임대차계약 당시부터 임차인도 그와 같은 사정을 알고 있었다면, 임대차계약 시 임차인의 부속시설의 소유권이 임대인에게 귀속하기로 한 특약은 단지 부속물매수청구권을 배제하기로 하거나 또는 부속물을 대가없이 임대인의 소유에 속하게 하는 약정들과는 달라서 임차인에게 불리한 약정이라고 할 수 없다고 한 사례(81다1001).

3456) 대법원 2021. 12. 10. 선고 2021다260671 판결: “민법은 임대차계약 종료 시에 계약 목적 대지 위에 존재하는 지상물의 잔존가치를 보존하자는 국민경제적 요청과 아울러 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인해 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위해서 임대차계약을 위반하지 않고, 계약을 성실하게 지켜온 임차인에게 임대차계약 종료 시에 계약갱신 요구권을 부여하고, 임대인이 굳이 위 요구를 벗어나 자신의 뜻대로 토지를 사용하고자 할 때에는 계약 목적 토지 위에 임차인이 설치한 건물 등 지상물을 매수하도록 강제함으로써 비로소 위와 같은 제한으로부터 벗어날 수 있게 하는 지상물매수청구권을 두었다. 그렇다면 임대인에게서는 지상물을 매수한 후 이와 같은 제한으로부터 완전히 벗어나 그가 매수한 지상건물과 대지를 그의 뜻대로 자유롭게 사용·처분할 수 있는 권리가 보장되어야 한다. 또 임대인의 재산권 행사를 제한하는 위와 같은 예외적 강행규정은 그 해석을 엄격하게 하여야 한다.” ⇨ 피고의 불법 증축으로 매수청구권 대상 건물 절반 이상이 원고 소유의 임대차 목적 토지가 아닌 원고 소유의 3필지 인접 토지를 무단으로 침범하여 건립되었고, 매수청구가 허용된다면 원고로서는 인접 3필지의 토지에 대해서도 소유권 행사에 상당한 제한을 받게 되며, 매수에 따른 소유권이 전등기를 마칠 수 있는지 여부도 불확실하고, 건물의 절반에 가까운 부분이 지목이 ‘전’인 인접 토지 위에 걸쳐 있어 사실상 건물 전체에 대한 철거가 불가피할 것으로 보이며, 불법 증개축 부분에 대해서는 원고가 철거 등 원상회복 의무를 부담하게 되고, 이행강제금 부과 위험 역시 이전되는 결과가 되는 사정을 종합하면, 원고는 건물과 부지를 자유롭게 사용·처분할 수 없고, 이는 원고의 재산권 행사에 지나친 제약이 된다고 보기에 충분하므로 건물매수청구는 허용된다고 보기 어렵다고 한 예.

로 받아들일 수 없게 되고,³⁴⁵⁷⁾ 지상물철거와 그 대지 인도청구 속에 지상물매수대금 지급과 동시에 인도를 구하는 청구가 포함되어 있다고 볼 수는 없으므로,³⁴⁵⁸⁾ 임대인의 청구는 모두 기각되어야 한다.³⁴⁵⁹⁾ 즉, 임차인의 지상물매수청구권 행사는 임대인의 지상물철거청구뿐만 아니라 토지 인도청구에 대하여도 각 권리소멸사유로 기능하는 유효한 항변이다.

이 경우, 법원으로서 임대인이 종전의 청구를 계속 유지할 것인지, 아니면 대금지급과 상환으로 지상물의 인도를 청구할 의사가 있는 것인지(예비적으로라도)를 석명하고 임대인이 그 석명에 응하여 소를 변경한 때에는 지상물 인도의 판결을 함으로써 분쟁의 1회적 해결을 피하여야 한다.³⁴⁶⁰⁾ 법원으로서 석명권을 적절히 행사하여 임대인으로 하여금 건물철거청구를 건물소유권이전등기·건물인도청구로 소를 변경하게 한 후 매매대금과의 상환이행을 명하는 판결을 함이 바람직하다.

토지 임차인이 건물매수청구권을 행사할 수 있음에도 불구하고 이를 행사하지 아니한 채, 토지 임대인이 임차인에 대하여 제기한 토지인도 및 건물철거 청구소송에서 패소하여 그 패소판결이 확정되었다고 하더라도, 그 확정판결에 의하여 건물철거가 집행되지 아니한 이상, 토지 임차인으로서 건물매수청구권을 행사하여 별소로써 임대인에 대하여 건물 매매대금의 지급을 구할 수 있다.³⁴⁶¹⁾

임대인(임차권 소멸 당시에 토지 소유권을 가진 임대인)³⁴⁶²⁾에 대하여 지상물매수청구권의 행

3457) 대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 전원합의체 판결.

3458) 대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 전원합의체 판결.

3459) 대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결, 대법원 1995. 2. 3. 선고 94다51178, 51185 판결.

3460) 대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 전원합의체 판결. 왜냐하면, 이처럼 제소 당시에는 임대인의 청구가 이유 있는 것이었으나 제소 후에 임차인의 매수청구권 행사라는 사정변화가 생겨 임대인의 청구가 받아들여질 수 없게 된 경우에는 임대인으로서 통상 지상물 철거 등의 청구에서 전부 패소하는 것보다는 대금지급과 상환으로 지상물 인도를 명하는 판결이라도 받겠다는 의사를 가질 수도 있다고 봄이 합리적이라 할 것이고, 또 임차인의 처지에서도 이러한 법원의 석명은 임차인의 항변에 기초한 것으로서 그에 의하여 논리상 예기되는 범위 내에 있는 것이므로 그러한 법원의 석명에 의하여 임차인이 특별히 불리하게 되는 것도 아니며, 오히려 법원의 석명에 의하여 지상물 인도와 상환으로 대금지급의 판결을 받게 되는 것이 매수청구권을 행사한 임차인의 진의에도 부합한다고 할 수 있고, 위와 같은 경우에 법원이 이러한 점을 석명하지 아니한 채 토지 임대인의 청구를 기각하고 만다면, 또다시 지상물 인도 청구의 소를 제기하지 않으면 안 되게 되어 쌍방 당사자에게 다 같이 불리한 결과를 안겨 줄 수밖에 없으므로 소송경제상으로도 매우 불합리하다고 하지 않을 수 없기 때문이다.

3461) 대법원 1995. 12. 26. 선고 95다42195 판결(건물매수청구권이 종전 소송에서 행사되지 아니하여 그 확정판결에 의하여 소멸되었다고 볼 수는 없고, 전소인 토지인도 및 건물철거 청구소송과 후소인 매매대금 청구소송은 서로 그 소송물을 달리하는 것이므로, 종전 소송의 확정판결의 기판력에 의하여 건물매수청구권의 행사가 차단된다고 할 수도 없다).

3462) ◎ 매수청구권 행사의 상대방

① 대법원 2017. 4. 26. 선고 2014다72449, 72456 판결; “임차인의 지상물매수청구권은 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로부터 임차인을 보호하기 위한 것으로서, 원칙적으로 임차권 소멸 당시에 토지 소유권을 가진 임대인을 상대로 행사할 수 있다. 임대인이 제3자에게 토지를 양도하는 등으로 토지 소유권이 이전된 경우에는 임대인의 지위가 승계되거나 임차인이 토지 소유자

사를 주장하는 임차인³⁴⁶³⁾으로서는, ① ‘지상물 소유를 목적으로 한 토지임대차계약을 체결하고³⁴⁶⁴⁾ 그 기간이 만료한³⁴⁶⁵⁾ 사실’(임대차계약의 만료 사실은 이미 청구원인단계에서 이미 인정되었을 것이므로, 이를 항변단계에서 다시 주장·증명할 필요는 없을 것이고, 청구원인단계에서 임대차 종료원인이 임차인의 채무불이행으로 인한 해지였음이 밝혀진 경우라면 지상물매수청구권행사의 항변은

에게 임차권을 대항할 수 있다면 새로운 토지 소유자를 상대로 위 매수청구권을 행사할 수 있다. 한편 토지 소유자가 아닌 제3자가 토지 임대행위를 한 경우에는 제3자가 토지 소유자를 적법하게 대리하거나 토지 소유자가 제3자의 무권대리행위를 추인하는 등으로 임대차계약의 효과가 토지 소유자에게 귀속되었다면 토지 소유자가 임대인으로서 지상물매수청구권의 상대방이 된다. 그러나 제3자가 임대차계약의 당사자로서 토지를 임대하였다면, 토지 소유자가 임대인의 지위를 승계하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임대인이 아닌 토지 소유자가 직접 지상물매수청구권의 상대방이 될 수는 없다.” ② 대법원 2022. 4. 14. 선고 2020다254228, 254235 판결; 갑 회사는 국유 토지의 관리를 위탁받아 을 회사와 사용수익계약을 체결한 자일뿐 토지 소유자가 아니므로 지상물매수청구권의 상대방이 될 수 없다고 한 사례. ③ 대법원 1977. 4. 26. 선고 75다348 판결; “임차권 소멸 후 임대인이 그 토지를 제3자에게 양도하는 등으로 그 소유권이 이전되었을 때에는 제3자에 대하여 대항할 수 있는 차지권을 가지고 있던 토지 임차인은 그 신소유자에게 대하여도 위 매수청구권을 행사할 수 있다 … 피고는 건물의 보존등기를 필함으로써 제3자에 대하여 대항할 수 있는 차지권을 가지고 있던 사람이며, … 원고에 대한 위 건물매수청구권의 행사는 적법유효하다.” ④ 대법원 2003. 2. 28. 선고 2000다65802, 65819 판결; “임차인이 그 지상건물을 등기하기 전에 제3자가 그 토지에 관하여 물권취득의 등기를 한 때에는 임차인이 그 지상건물을 등기하더라도 그 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생기지 아니한다. … 피고가 박○○으로부터 이 사건 토지를 임차하고 그 지상에 이 사건 건물을 신축함으로써 이를 원시취득하였다고 하더라도, 그 건물의 보존등기를 하기 이전에 이미 이 사건 토지에 관하여 처분금지가처분등기를 마친 원고에 대하여는 그 토지임대차의 효력이 생기지 아니한다.” ⇔ 96다14517 판결은, 그 판시사항과 판결요지에 일반적으로 토지 임차인이 그 신소유자에게 대하여 위 매수청구권을 행사할 수 있는 것으로 기재되어 있으나, 그 구체적 사안은 임차인이 지상건물을 등기하여 제3자에 대하여 대항력을 가진 사안이므로, 위 판시사항과 판결요지를 일반론으로 볼 것은 아니다.

3463) ◎ 매수청구권자

지상물매수청구권은 지상물의 소유자에 한하여 행사할 수 있는바, 임차인이 토지에 관한 임대차기간이 만료하기 전에 지상건물을 양도하였다면 이미 건물의 소유자가 아니어서 매수청구권을 행사할 수 없으므로(93다6386), 지상건물의 양수인이 임차인을 대위하여 매수청구권을 행사할 수도 없다. 종전 임차인으로부터 미등기 무허가건물을 매수하여 점유하고 있는 임차인은 그 건물에 대하여 법률상 또는 사실상의 처분권을 가지고 있으므로 특별한 사정이 없는 한 비록 소유자로서의 등기명의가 없어 소유권을 취득하지 못하였다 하더라도 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지위에 있다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다48364 판결).

지상물매수청구권 규정은 성질상 토지의 전세권에도 유추적용될 수 있다(2005다41740).

3464) 토지 및 그 지상건물에 대한 임대차와 건물의 소유를 목적으로 하는 임대차는 그 임대차 종료 시에 있어서 임차인의 갱신청구권 또는 건물매수청구권이 인정되는지 여부 및 원상회복약정의 유효 여부 등 그 법률효과에 있어 현저한 차이가 있으므로 토지 및 지상건물에 대한 임대차가 건물의 소유를 목적으로 하는 임대차로 변경되었다고 인정함에는 신중을 기하여야 한다(2008다90095, 90101).

3465) ◎ 임대차기간의 '만료'

임차인의 차임연체, 무단전대 등 채무불이행으로 계약이 해지된 경우에는 지상물매수청구권이 인정되지 않는다(2003다7685 판결(무단전대, 차임연체), 95다29345 판결(차임연체), 93다44104 판결(차임연체)). 리딩 케이스인 72다2013 판결은, “임대차 계약에 준용되는 민법 제283조 소정 지상권자의 매수청구권은 지상권이 존속기간의 만료로 인하여 소멸하였을 때, 지상권자에게 갱신청구권이 있어 그 갱신청구를 하였을 경우, 지상권설정자가 계약갱신을 원하지 아니할 때 비로소 매수청구권을 행사할 수 있는 법리라 할 것이므로, 임대차의 경우에 있어서도 임차인의 채무불이행 등 사유로 인하여 임대차 계약이 해지되었을 때에는 임차인에게 계약갱신권이 발생할 여지가 없고 따라서 임차인에게 매수청구권을 발생할 수 없다고 해석하여야 할 것”이라고 판시하였다.

임대인과 임차인의 합의로 임대차 계약을 해약하고 임차인이 지상 건물을 철거하기로 약정한 경우에는 민법 제643조, 제652조의 규정은 적용될 수 없다(69다617).

하지만, 기간 약정 없는 토지임대차계약이 임대인의 해지로 종료한 경우(2009다70012), 임대차기간 만료에 따른 해지통고의 경우(90다19695)에는 지상물매수청구권 행사가 가능하다.

주장 자체로 이유 없게 된다), ② ‘임대차기간 만료 당시 지상물이 현존하고 있는 사실’,³⁴⁶⁶⁾ ③ ‘계약갱신을 청구하였으나 임대인이 이를 거절한 사실’,³⁴⁶⁷⁾ ④ ‘매수청구권(형성권)을 행사한 사실(매수청구의 의사표시 및 그 도달)’³⁴⁶⁸⁾을 주장·증명하면 되고,³⁴⁶⁹⁾ 매수청구권 행사 당시 지상물의 시가까지 주장·증명하여야 할 필요는 없으나, 임대인이 임차인의 지상물 매수청구권 행사의 항변이 받아들여질 것을 대비하여 예비적으로 지상물의 인도 및 소유권이전등기를 청구하고 그에 대해 임차인이 지상물 매매대금 지급과의 동시이행항변을 하는 경우나 임차인이 지상물 매매대금의 지급을 반소로 구하는 경우에는 지상물 매매대금의 액수를 정하기 위하여 지상물의 시가를 주장·증명하여야 한다.³⁴⁷⁰⁾

3466) ◎ ‘지상물’의 현존

임대차계약 종료 시에 경제적 가치가 잔존하고 있는 건물은 그것이 ‘토지의 임대 목적에 반하여 축조되고 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것’이라는 등의 특별한 사정이 없는 한, 비록 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 건물매수청구권의 대상이 될 수 있다(97다37753). ‘지상건물이 토지의 임대 목적에 반하여 축조되고, 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것’이라는 특별한 사정’에 대해서는 임대인이 주장·증명하여야 할 것이다. 2001다42080 판결은, ‘지상건물이 객관적으로 경제적 가치가 있는지 여부나 임대인에게 소용이 있는지 여부는 행사요건이라 볼 수 없다’고 하였는데, ‘객관적으로 경제적 가치가 있는지 여부’ 부분은 적절치 않은 판시로 보인다.

임대차계약 당시의 기존 건물이거나 임대인의 동의를 얻어 신축한 것에 한정되는 것은 아니다(93다34589). 재산권 행사를 제한하는 예외적 강행규정은 그 해석을 엄격하게 해야 하므로, 매수청구권의 대상은 계약 목적 대지상에 설치된 지상물에 한정해야 하고, 계약 목적도 아닌 타인의 토지 위에 존재하는 시설물까지 매입을 강요할 수는 없으며, 임차인 소유 건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우에는, 임차지상에 서 있는 건물 부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결 ☞ 따름판례 대법원 2021. 12. 10. 선고 2021다260671 판결).

3467) 다만, 기한의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인에 의한 해지통고에 의하여 그 임차권이 소멸한 경우에는 임대인이 해지통고로 임대차계약 갱신 거절의 의사를 명백히 하였으므로 임차인이 임대차계약의 갱신을 청구할 필요 없이 바로 지상물의 매수를 청구할 수 있다(95다42195).

3468) 대법원 2002. 5. 31. 선고 2001다42080 판결: “건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차가 종료한 경우에 임차인이 그 지상의 현존하는 건물에 대하여 가지는 매수청구권은 그 행사에 특정의 방식을 요하지 않는 것으로서 재판상으로 뿐만 아니라 재판 외에서도 행사할 수 있는 것이고 그 행사의 시기에 대하여도 제한이 없는 것이므로, 피고들이 자신들의 건물매수청구권을 제1심에서 행사하였다가 철회한 후 원심에서 다시 행사하였다고 하여 그 매수청구권의 행사가 허용되지 아니할 이유는 없는 것이다(매수청구권 행사의 효력으로 매매가 성립하면 그 후 일방의 의사만으로 매수청구를 철회할 수는 없는 것이나, … 원고들은 피고들의 제1심에서의 매수청구의 철회를 용인하였던 것으로 보인다). 상고이유는 임차인의 건물매수청구권의 행사가 소송행위임을 전제로 소송행위의 철회 후 재행사는 허용되지 아니한다는 것이라거나, 매수청구권의 행사는 반소에 준하는 것으로서 항소심에서의 행사에는 상대방의 동의를 요한다는 것이나, 그와 같은 주장은 독자적인 견해에 불과하여 받아들일 수 없고.”

3469) 건물매수청구권 행사 여부에 대한 법원의 ‘석명의무’를 인정한 예로는 2009다70012 판결 참조.

3470) ❶ 대법원 2024. 4. 12. 선고 2023다309020, 309037 판결: “지상물매수청구권을 행사한 경우에 그 건물의 매수가격은 건물 자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변 토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매수청구권의 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가를 말한다. 그런데 민법 제643조에서 정한 지상물 매수청구권은 이른바 형성권이므로, 그 행사로써 곧바로 임대인과 임차인 사이에 임차 토지 지상의 건물에 관하여 매수청구권 행사 당시의 건물 시가를 대금으로 하는 매매계약이 체결된 것과 같은 효과가 발생한다. 따라서 지상물매수청구의 대상이 된 건물의 매수가격에 관하여 당사자 사이에 의사합치가 이루어지지 않았다면, 법원은 위와 같은 여러 사정을 종합적으로 고려하여 인정된 매수청구권 행사 당시의 건물 시가를 매매대금으로 하는 매매계약이 성립하였음을 인정할 수 있을 뿐, 그와 같이 인정된 시가를 임의로 증감하여 직권으로 매매대금을 정할 수는 없다.”(제1심 감정인이 건물 시가를 50,818,560원으로 감정하였고, 원심도 이를 시가로

앞서의 ‘부속물매수청구권 행사’ 기술 부분에서 이미 본 바와 같이, 토지임대차 기간 만료 시 임차인이 지상물을 임대인에게 양도하거나 철거하기로 하는 지상물매수청구권 포기의 특약 역시 특별한 사정이 없는 한 임차인 또는 전차인에게 불리한 것이고 민법 제652조의 적용으로 그 효력이 없으므로, 임대인으로는 ‘매수청구권 포기의 특약 사실’과 함께 ‘그 특약이 임차인 등에게 일방적으로 불리한 것이 아니라는 특별한 사정에 관한 사실’까지 주장·증명하여야³⁴⁷¹⁾ 매수청구권 포기의 유효한 재항변이 된다.³⁴⁷²⁾

임차인의 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지된 경우에는 임차인이 지상물매수청구권을 행사할 수 없으므로, ‘임차인의 원상 미복구 시 지상물을 임대인에게 귀속시키기로 하는 약정’은 특별한 사정이 없는 한 민법 제643조에 위반되지 아니하여 그 효력이 있고, 그 약정에 따라 임차인은 임대인에게 지상물을 인도할 의무가 있다.³⁴⁷³⁾

인정하였으므로, 이를 지상물매수청구권 행사로 성립한 매매계약의 매매대금으로 정하였어야 함에도, 원심이 위 시가를 임의로 감액하여 직권으로 매매대금을 2천만 원으로 정한 것은 잘못이라고 한 예) ② 토지임차인의 건물매수청구권은 건물에 근저당권이 설정되어 있는 경우에도 인정되는데, 이 경우에도 그 건물의 매수가액은 매수청구권 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가 상당액을 의미하고, 여기에서 근저당권의 채권최고액이나 피담보채무액을 공제한 금액을 매수가액으로 정할 것은 아니며, 다만 매수청구권을 행사한 지상건물 소유자가 위와 같은 근저당권을 말소하지 않는 경우 토지소유자는 민법 제588조에 의하여 위 근저당권의 말소등기가 될 때까지 그 채권최고액에 상당한 대금의 지급을 거절할 수 있다(2007다4356). 이는 임차인의 지상물 매매대금 지급과의 동시이행항변에 대해서는 재항변사유, 임차인의 매매대금 지급청구의 반소에 대해서는 항변사유에 해당한다.

3471) 대법원 2002. 5. 31. 선고 2001다42080 판결(“원고들 주장과 같은 약정이 있었다고 하더라도 기록상 위에서 본 특별한 사정에 대한 자료를 찾아볼 수 없어”), 대법원 1993. 6. 22. 선고 93다16130 판결(“특별한 사정이 있음을 인정할 증거가 없으므로, 피고가 이 사건 건물들의 매수청구권을 포기하였다는 원고의 주장은 이유가 없고.”) 참조.

3472) ① 구체적 사례; 임차인 등에게 불리한 약정인지는, 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만, 계약체결 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다. ‘부속물’과 ‘지상물’은 통상 그 가치에 큰 차이가 있으므로, 그 포기의 특약에 동일한 법리가 적용된다 하더라도 부속물매수청구권에 관한 사례를 바로 지상물매수청구권의 사례에 적용할 것은 아니고 구별해 살펴보아야 할 것이다.

① 甲 지방자치단체와 임차인 乙이 대부계약(실질은 식목을 목적으로 하는 토지임대차)을 체결하면서 한 지상물매수청구권 포기 약정이 乙에게 불리한 것인지가 문제된 사안에서, 대부계약의 경우 대부료는 엄격히 법이 정한대로 징수하게 할 뿐 아니라 대부료가 저렴한 경우가 일반적인 점, 공유재산은 언제든지 행정목적이 변경됨에 따라 다른 용도로 사용될 수 있기 때문에 대부계약에서는 공용·공공용 또는 공익사업에 필요할 때 언제든지 대부계약을 해지할 수 있다는 조항을 두는 것이 통상적이고 대부계약의 해제 및 원상회복의무와 민법 제203조 또는 제626조의 적용 배제에 관한 약정도 그러한 취지에서 포함된 것으로 보이는 점, 수목의 경우 지상건물과 달리 이식으로 인한 가치 저하가 적고, 乙은 이를 이식해 당초 자신의 사업대로 활용할 수 있으나 甲 지방자치단체는 활용하기 어려운 점 등을 종합해 보면 위 지상물매수청구권 포기 약정이 전체적으로 보아 반드시 일방적으로 乙에게 불리한 것이었다고 단정할 수 없다고 한 사례(2011다1231). ② 전임차인인 甲이 그 임차권을 乙에게 무단양도하여 임대차계약이 해지됨으로써 甲은 물론 乙도 임대차계약 만료 시의 건물매수청구권을 주장할 여지가 없게 되었고 당장 지상건물을 철거하여 임차토지를 임대인에게 반환하여야 할 처지였으므로, 임대인이 乙의 간청을 받아들여 乙과 사이에 기간을 3년으로 한 임대차계약을 체결하고 임대차기간 만료 시에 지상건물의 권리를 포기하도록 한 것은 임대인이 전임차인과의 임대차 종료 시에 행사하려던 건물의 철거와 토지인도를 乙의 이익을 위하여 3년 간 유예하고 그 동안 임차토지를 더 사용수익할 수 있게 해 줌으로써 乙은 형식상 새로운 임차인이 되었지만 실질적으로는 매수청구권을 행사할 수 없는 전임차인의 지위를 승계한 것과 다를 바 없는 점 등 임대차계약체결의 경위와 제반 사정을 종합하면 건물매수청구권의 포기약정이 임차인에게 반드시 불리하지만 한 것이 아니라고 한 사례(91다36130).

(4) 임대차보증금 반환과의 동시이행항변

임차인 측은 '임대차보증금 반환채권과의 동시이행항변권을 행사'하여 항변할 수 있고(임대차보증금반환채권에 관한 '압류·추심명령'의 존재는 항변권 행사에 장애가 되지 아니 한다³⁴⁷⁴⁾), 임대인 측은 '임대차보증금반환채무의 이행(변제) 또는 이행제공, 차임 등의 공제에 의한 소멸(소멸시효 완성)'은 유효한 재항변 사유가 아니다³⁴⁷⁵⁾로 동시이행항변권이 소멸하였음을 주장·증명하여 재항변할 수 있다.

임대인이 전차인을 상대로 임대차 목적물의 반환을 직접 청구한 경우, 적법하게 전차한 전차인은 임대인에게 임차인의 임대차보증금반환청구권에 기한 동시이행항변권을 원용하여 행사할 수 있다.^{3476) 3477)}

3473) 대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결: '임차인은 토지 위에 흙으로 초가를 건축하여 사용하다가 기간이 만료되면 원상으로 회복하여 임대인에게 토지를 인도하고, 원상복구가 되지 아니할 때에는 지상 건축물과 시설물을 임대인에게 귀속시키며 원상복구비는 보증금에서 공제하기로 하고, 임차인은 토지와 그 지상에 신축된 건물에 관한 권리를 임대인의 동의 없이 제3자에게 양도할 수 없으며, 위 약정에 위배할 경우에 임대인은 임차인에게 임차기간 중이라도 바로 인도를 요구할 수 있고 임차인은 보증금을 포기'하기로 약정한 사안에서, 임대인이 임차인의 무단전대와 차임 미지급의 채무불이행을 이유로 임대차계약을 해지하고 건물의 소유권 또는 약정에 따른 인도청구권을 행사하여 건물의 인도를 구한 데 대하여, 원심은, '건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차의 기간이 만료한 경우에 임차인이 지상건축물을 양도하거나 이를 철거하기로 하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 민법 제643조에 정하여진 임차인의 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것이므로 민법 제652조에 의하여 그 효력이 없고, 따라서 임대차계약의 지상물 양도약정은 무효'라고 하면서 원고의 청구를 모두 기각하였으나, 대법원은, "공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다."라고 한 다음, "피고가 토지 위에 건물을 신축하여 제3자에게 무단으로 전대하고 차임을 2기 이상 연체함으로써 이러한 피고의 채무불이행을 이유로 그 계약을 해지하는 원고의 의사 표시에 따라 종료되었으므로, 피고로서는 원고에게 지상물매수청구권을 행사할 수 없고, 따라서 피고가 원고에게 건물을 양도하기로 하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 민법 제643조에 위반되지 아니하여 그 효력이 있다. 그렇다면 위 약정에 따라 피고는 원고에게 건물을 명도하고, 1999. 4. 1.부터 그 명도에 이르기까지 임료 내지는 부당이득액을 지급할 의무가 있다."라고 판시한 사례.

3474) 대법원 2001. 3. 9. 선고 2000다73490 판결: '금전채권에 대한 압류 및 추심명령이 있는 경우라도 이는 강제집행절차에서 추심채권자에게 채무자의 제3채무자에 대한 채권을 추심할 권능만을 부여하는 것으로서, 이로 인하여 채무자가 제3채무자에 대하여 가지는 채권이 추심채권자에게 이전되거나 귀속되는 것은 아니므로, 추심채무자로서는 제3채무자에 대하여 피압류채권에 기하여 그 동시이행을 구하는 항변권을 상실하지는 않는다고 할 것이고, 그 항변이 인용되어 동시이행 의무를 부담하게 되는 제3채무자로서는 위 압류추심명령의 효력에 의한 제한을 받는 데 불과하다 할 것인바, ... 피고에게 원고로부터 위 금원을 지급받음과 상환으로 ...명도를 명한 원심의 조치는 ... 정당하고."

3475) 임차인이 임대차 종료 후 동시이행항변권을 근거로 임차목적물을 계속 점유하고 있는 경우에는, 보증금반환채권에 대한 소멸시효가 진행하지 않으므로(대법원 2020. 7. 9. 선고 2016다244224, 244231 판결), 보증금반환채권의 소멸시효 완성에 따른 동시이행항변권 소멸의 주장은 그 자체로 이유 없는 주장이어서 유효한 재항변이 될 수 없다. 위 판결은 그 일반론 말미에서 '주택임대차보호법에 따른 임대차'를 적용대상으로 적고 있으나, 앞부분의 논거 부분 판시에 비추어 '임대차 일반'에 적용 가능한 것으로 볼 수 있다.

3476) 대법원 1988. 4. 25. 선고 87다카2509 판결: "주택의 임차인인 정OO가 이를 피고에게 전대한 이후에도 그 임차권의 대항력이 소멸되지 아니하고 그대로 존속하고 있다면 정OO는 그의 임차권의 대항력을 취득한 후에 경료된 근저당권의 실행으로 소유권을 취득하게 된 원고에 대하여 임대보증금 반환청구권에 기한 동시이행 항변권을 행사하여 그 반환을 받을 때까지는 위 주택을 적법하게 점유할 권리를 갖게 되는 것이고, 따라서 그로부터 위 주택을 전차한 피고 또한 그의 동시이행항변권을 원용하여 정OO가 보증금의 반환을 받을 때까지 위 주택을 적법하게 점유, 사용할 권리를 갖게 된다 할 것이므로 ... 피고의 위 주택명도 의무와 정OO의 보증금 반환청구권이 동시이행관계에 있는 것으로 판단한 것은 정당하고."

임차건물에 관한 저당권설정등기 전에 대항력을 갖춘 임차인이 저당권설정등기 후 임대인과 합의하여 임대차보증금을 증액한 경우, 저당권에 기하여 건물을 경락받은 소유자의 건물인도 청구에 대하여 임차인은 증액 전 임대차보증금을 상환받을 때까지 그 건물의 인도를 거절할 수 있을 뿐, 증액한 임차보증금으로서는 소유자에게 대항할 수 없다.^{3477) 3479)}

대항력을 갖춘 임차인의 행위에서 비롯된 매수인의 신뢰가 매각절차에 반영되어 낙찰받은 매수인의 인도청구에 대하여, 임차인이 대항력 있는 임대차를 주장하여 임차보증금 반환과의 동시이행항변을 하는 것은 금반언·신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다.³⁴⁸⁰⁾

(5) 보증금에 대한 차임 등 공제의 재항변과 재재항변

임대차보증금 반환채권과의 동시이행항변에 대하여, 임대인 측은 '임대차보증

3477) 적법한 전차인은 원래의 임차인이 주택임대차보호법 제3조의2 제2항 및 같은 법 제8조 제1항에 의하여 가지는 우선변제권도 대위 행사할 수 있다(대법원 2010. 6. 10. 선고 2009다101275 판결).

3478) 대법원 2010. 5. 13. 선고 2010다12753 판결; "임차인이 임차건물에 관한 저당권설정등기 이전에 대항력을 갖춘 임차권을 취득한 경우에는 그 임차권으로써 저당권자에게 대항할 수 있음은 물론이다. 저당권설정등기 후에 임대인과 사이에 임차보증금을 증액하기로 합의하고 증액된 부분의 보증금을 지급하였다면 그 합의는 저당권자의 권리를 해하는 것이므로 저당권자에게는 대항할 수 없다고 할 것이다. 따라서 임차인은 위 저당권에 기하여 건물을 경락받은 소유자의 건물인도 청구에 대하여 증액 전 임대차보증금을 상환받을 때까지 그 건물을 인도할 수 없다고 주장할 수 있을 뿐이고 저당권설정등기 이후에 증액한 임대차보증금으로서는 소유자에게 대항할 수 없는 것이다. 이러한 별리는 대항력을 갖춘 임차인이 체납처분에 의한 압류등기 이후에 임대인과 보증금을 증액하기로 합의하고 초과부분을 지급한 경우에도 마찬가지로 적용된다고 할 것이다."

3479) 같은 취지로, 임차인이 대항력과 확정일자를 갖춘 후에 임대차계약이 갱신되더라도 대항력과 확정일자를 갖춘 때를 기준으로 종전 임대차 내용에 따른 우선변제권을 행사할 수 있다(대법원 2012. 7. 26. 선고 2012다45689 판결). 주택임대차보호법은 임차인에게 우선변제권이 인정되기 위하여 대항요건과 임대차계약증서의 확정일자를 갖추는 것 외에 계약 당시 임대보증금이 전액 지급되어 있을 것을 요구하지는 않는다. 따라서 임차인이 임대인에게 임대보증금의 일부만을 지급하고 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건과 임대차계약증서의 확정일자를 갖춘 다음 나머지 보증금을 나중에 지급하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 대항요건과 확정일자를 갖춘 때를 기준으로 임대보증금 전액에 대해서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제를 받을 권리를 갖는다고 보아야 한다(대법원 2017. 8. 29. 선고 2017다212194 판결).

3480) ① 대법원 2016. 12. 1. 선고 2016다228215 판결; "근저당권자가 담보로 제공된 건물에 대한 담보가치를 조사할 당시 대항력을 갖춘 임차인이 그 임대차 사실을 부인하고 그 건물에 관하여 임차인으로서의 권리를 주장하지 않겠다는 내용의 무상임대차 확인서를 작성해 주었고, 그 후 개시된 경매절차에 그 무상임대차 확인서가 제출되어 매수인이 그 확인서의 내용을 신뢰하여 매수신청금액을 결정하는 경우와 같이, 임차인이 작성한 무상임대차 확인서에서 비롯된 매수인의 신뢰가 매각절차에 반영되었다고 볼 수 있는 사정이 존재하는 경우에는, 비록 매각물건명세서 등에 위 건물에 대항력 있는 임대차 관계가 존재한다는 취지로 기재되었다고 하더라도 임차인이 제3자인 매수인의 건물인도청구에 대하여 대항력 있는 임대차를 주장하여 임대보증금반환과의 동시이행의 항변을 하는 것은 금반언 또는 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다." ② 대법원 2017. 4. 7. 선고 2016다248431 판결; "주택 경매절차의 매수인이 권리신고 및 배당요구를 한 주택임차인의 배당순위가 1순위 근저당권자보다 우선한다고 신뢰하여 임대보증금 전액이 매각대금에서 배당되어 임대보증금반환채무를 인수하지 않는다는 전제 아래 매수가격을 정하여 낙찰을 받아 그 주택에 관한 소유권을 취득하였다면, 설령 그 주택임차인이 1순위 근저당권자에게 무상거주확인서를 작성해 준 사실이 있어 임대보증금을 배당받지 못하게 되었다고 하더라도, 그러한 사정을 들어 주택의 인도를 구하는 매수인에게 주택임대차보호법상 대항력을 주장하는 것은 신의칙에 위반되어 허용될 수 없다."

금에 의하여 담보되는 차임채권 등의 발생'을 주장·증명하여 공제의 재항변을 할 수 있고, 임차인 측은 '차임채권 등이 변제 등의 이유로 소멸한 사실'을 주장·증명하여 재재항변할 수 있다(이미 소멸시효가 완성된 차임채권은 민법 제495조의 유추적용에 의하여 임대차보증금에서 공제할 수 있으므로, 공제 재항변 대상인 차임채권이 그 '소멸시효 완성'으로 이미 소멸하였다는 임차인 측의 주장은 그 자체로 유효한 재재항변이라 할 수 없어 배척되어야 한다).³⁴⁸¹⁾

임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는, 임대차관계에 따른 임차인의 모든 채무(예컨대, ① 차임채무, ② 임대차목적물 사용·수익을 위하여 그 목적물에 관하여 발생한 관리비·수도료·전기료 등 용익에 관한 채무,³⁴⁸²⁾ ③ 임대차계약 종료 후에 발생하는 임료 상당의 부당이득반환 채무, ④ 원상회복 비용 상당의 손해배상 채무,³⁴⁸³⁾ ⑤ 임대인이 임차인을 상대로 차임연체로 인한 임대차계약의 해지를 원인으로 임대차목적물인 부동산의 인도 및 연체차임의 지급을 구하는 소의 소송비용³⁴⁸⁴⁾ 등)을 담보하는 것으로서,³⁴⁸⁵⁾ 그 피담보채무 상당액은 임

3481) 대법원 2016. 11. 25. 선고 2016다211309 판결; "임대차보증금은 차임의 미지급, 목적물의 멸실이나 훼손 등 임대차 관계에서 발생할 수 있는 임차인의 모든 채무를 담보하게 하고자 하는 것이므로, 차임의 지급이 연체되면 장차 임대차 관계가 종료되었을 때 임대차보증금으로 충당될 것으로 생각하는 것이 당사자의 일반적인 의사라고 할 수 있다. 이는 차임채권의 변제기가 따로 정해져 있어 임대차 존속 중 소멸시효가 진행되고 있는데도 임대인이 임대차보증금에서 연체차임을 충당하여 공제하겠다는 의사표시를 하지 않고 있었던 경우에도 마찬가지라고 할 것이다. 더욱이 임대차보증금의 액수가 차임에 비해 상당히 큰 금액인 경우가 많은 우리 사회의 실정에 비추어 보면, 차임 지급채무가 상당기간 연체되고 있음에도, 임대인이 임대차계약을 해지하지 아니하고 임차인도 연체차임에 대한 담보가 충분하다는 것에 의지하여 임대차관계를 지속하는 경우에는, 임대인과 임차인 모두 차임채권이 소멸시효와 상관없이 임대차보증금에 의하여 담보되는 것으로 신뢰하고, 나아가 장차 임대차보증금에서 충당 공제되는 것을 용인하겠다는 묵시적 의사를 가지고 있는 것이 일반적이라고 할 수 있다. 한편 민법 제495조는 '소멸시효가 완성된 채권이 그 완성 전에 상계할 수 있었던 것이면 그 채권자는 상계할 수 있다.'라고 규정하고 있다. 이는 당사자 쌍방의 채권이 상계적상에 있었던 경우에 당사자들은 그 채권·채무관계가 이미 정산되어 소멸하였다고 생각하는 것이 일반적이라는 점을 고려하여 당사자들의 신뢰를 보호하기 위한 것이다. 다만 이는 '자동채권의 소멸시효 완성 전에 양 채권이 상계적상에 이르렀을 것'을 요건으로 하는 것인데, 임대인의 임대차보증금 반환채무는 임대차계약이 종료된 때에 비로소 이행기에 도달하므로, 임대차 존속 중 차임채권의 소멸시효가 완성된 경우에는 그 소멸시효 완성 전에 임대인이 임대차보증금 반환채무에 관한 기한의 이익을 실제로 포기하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 양 채권이 상계할 수 있는 상태에 있었다고 할 수 없다. 그러므로 그 이후에 임대인이 이미 소멸시효가 완성된 차임채권을 자동채권으로 삼아 임대차보증금 반환채무와 상계하는 것은 민법 제495조에 의하더라도 인정될 수 없다고 보아야 할 것이지만, 임대차 존속 중 차임이 연체되고 있음에도 임대차보증금에서 연체차임을 충당하지 않고 있었던 임대인의 신뢰와 차임연체 상태에서 임대차관계를 지속해 온 임차인의 묵시적 의사를 감안하면 그 연체차임은 민법 제495조의 유추적용에 의하여 임대차보증금에서 공제할 수는 있다고 봄이 타당하다."

3482) 대법원 2012. 6. 28. 선고 2012다19154 판결.

3483) 임차인이 임차목적물을 변경한 때에는 임대차 종료 시에 원칙적으로 변경 부분을 철거하여 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 하고, 임대인이 철거한 경우 그 비용을 보증금에서 공제한다(2017다268142, 2002다42278). 임대인이 원상복구할 의사 없이 임차인이 설치한 시설을 그대로 이용하여 타에 다시 임대하려 하는 경우에는 원상복구비용을 임대차보증금에서 공제할 수 없다(2002다52657).

3484) 대법원 2012. 9. 27. 선고 2012다49490 판결; "임대인이 임차인을 상대로 차임연체로 인한 임대차계약의 해지를 원인으로 임대차목적물인 부동산의 인도 및 연체차임의 지급을 구하는 소송비용은 임차인이 부담할 원상복구비용 및 차임지급의무 불이행으로 인한 것이어서 임대차관계에서 발생하는 임차인의 채무에 해당하므로 이를 반환할 임대차보증금에서 당연히 공제할 수 있고."

3485) 그러나 임대차관계와 사실상 관련되어 있는 채무라고 하더라도, 임대인과 임차인 사이에서 장래 임대목적물 반환 시 원상복구비용의 보증금 명목으로 지급하기로 약정한 금액 등과 같이, 임대차관계에서 당연히 발생하는 임차인의 채무가 아니라 임대차계약과 별도로 이루어진 약정 등에 기하여 비로소 발생하는 채무의 경우에는,

대차관계의 종료 후 목적물이 반환될 때에, 특별한 사정이 없는 한, 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되므로(① 차임채권에 대한 압류 및 추심명령의 존재,³⁴⁸⁶⁾ ② 임대차 목적물인 저당부동산에 대한 압류의 전후 및 그 차임채권에 대한 저당권 실행 여부와 관계없이³⁴⁸⁷⁾ ‘잔존’ 차임채권은 보증금에서 당연히 공제되고, ③ ‘대항력 있는 임대차’의 경우 임대인 지위 ‘승계 전’에 발생한 연체차임 등도 보증금에서 당연히 공제된다³⁴⁸⁸⁾), 임대인은 임대차보증금에서 그 피담보채무를 공제한 나머지만을 임차인에게 반환할 의무가 있다고 할 것이나, 이 경우 임대차보증금에서 그 피담보채무 등을 공제하려면 임대인으로서 그 피담보채무인 연체차임 등을 임대차보증금에서 공제하여야 한다는 주장을 하여야 하고, 나아가 그 임대차보증금에서 공제될 차임채권 등의 발생원인에 관하여 주장·증명을 하여야 하며, 다만 그 발생한 채권이 변제 등의 이유로 소멸하였는지에 관하여는 임차인이 주장·증명책임을 부담한다.³⁴⁸⁹⁾

임대차보증금이 임대인에게 교부되어 있더라도 임대인은 임대차관계가 계속되고 있는

- 반환할 임대차보증금에서 당연히 공제할 수 있는 것은 아니다(대법원 2013. 6. 27. 선고 2012다65881 판결).
- 3486) 대법원 2004. 12. 23. 선고 2004다56554 판결; “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.”
- 3487) 대법원 2016. 7. 27. 선고 2015다230020 판결; “민법 제359조 전문은 ‘저당권의 효력은 저당부동산에 대한 압류가 있는 후에 저당권설정자가 그 부동산으로부터 수취한 과실 또는 수취할 수 있는 과실에 미친다.’라고 규정하고 있는데, 위 규정상의 ‘과실’에는 천연과실뿐만 아니라 법정과실도 포함된다고 할 것이므로, 저당부동산에 대한 압류가 있으면 그 압류 이후의 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권 등에도 저당권의 효력이 미친다. 다만, 저당부동산에 대한 경매절차에서 저당부동산에 관한 차임채권 등을 관리하면서 이를 추심하거나 저당부동산과 함께 매각할 수 있는 제도가 마련되어 있지 아니하므로, 저당권의 효력이 미치는 차임채권 등에 대한 저당권의 실행이 저당부동산에 대한 경매절차에 의하여 이루어질 수는 없고, 그 저당권의 실행은 저당권의 효력이 존속하는 동안에 채권에 대한 담보권의 실행에 관하여 규정하고 있는 민사집행법 제273조에 따른 채권집행의 방법으로 저당부동산에 대한 경매절차와 별개로 이루어질 수 있을 뿐이다. … 보증금이 수수된 저당부동산에 관한 임대차계약이 저당부동산에 대한 경매로 종료되었는데, 저당권자가 차임채권 등에 대하여는 민사집행법 제273조에 따른 채권집행의 방법으로 별개로 저당권을 실행하지 아니한 경우에 저당부동산에 대한 압류의 전후와 관계없이 임차인이 연체한 차임 등의 상당액이 임차인이 배당받을 보증금에서 당연히 공제됨은 물론, 저당권자가 차임채권 등에 대하여 위와 같은 방법으로 별개로 저당권을 실행한 경우에도 그 채권집행 절차에서 임차인이 실제로 그 차임 등을 지급하거나 공탁하지 아니하였다면 잔존하는 차임채권 등의 상당액은 임차인이 배당받을 보증금에서 당연히 공제된다.”
- 3488) 대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다218874 판결; “임차건물의 소유권이 이전되기 전에 이미 발생한 연체차임이나 관리비 등은 별도의 채권양도절차가 없는 한 원칙적으로 양수인에게 이전되지 않고 임대인만이 임차인에게 청구할 수 있다고 보아야 한다. 차임이나 관리비 등은 임차건물을 사용한 대가로서 임차인에게 임차건물을 사용하도록 할 당시의 소유자 등 처분권한 있는 자에게 귀속된다고 볼 수 있기 때문이다. … 임차건물의 양수인이 건물 소유권을 취득한 후 임대차관계가 종료되어 임차인에게 임대차보증금을 반환해야 하는 경우에 임대인의 지위를 승계하기 전까지 발생한 연체차임이나 관리비 등이 있으면 이는 특별한 사정이 없는 한 임대차보증금에서 당연히 공제된다고 보아야 한다. 일반적으로 임차건물의 양도 시에 연체차임이나 관리비 등이 남아있더라도 나중에 임대차관계가 종료되는 경우 임대차보증금에서 이를 공제하겠다는 것이 당사자들의 의사나 거래 관행에 부합하기 때문이다.”
- 3489) 대법원 2021. 5. 27. 선고 2020다263635, 263642 판결(연체차임을 임대차보증금에서 공제해야 한다는 원고 주장은 상고심에 이르러 비로소 내세우는 주장으로 적절한 상고이유가 아니라고 한 예). ■ 임대차계약이 성립하였다면 임대인에게 임대차계약에 기한 임료채권이 발생하였다 할 것이므로, 임료를 지급하였다는 증명책임은 임차인이 부담한다(2004다19647).

동안에는 그 임대차보증금에서 연체차임을 충당할 것인지 여부를 자유로이 선택할 수 있으므로, 임대차계약 종료 전에는 연체차임이 공제 등의 별도의 의사표시 없이 임대차보증금에서 당연히 공제되는 것은 아니고(임차인도 임대차보증금의 존재를 이유로 차임의 지급을 거절할 수 없다), 임대인이 차임채권을 양도하는 등의 사정으로 인하여 차임채권을 가지고 있지 아니한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 임대차계약의 종료 전에 임대차보증금에서 공제한다는 의사표시를 할 수 있는 권한이 있다고 할 수 없다.³⁴⁹⁰⁾

임대차보증금액보다도 임차인의 채무액이 많은 경우에는 민법 제477조에서 정하고 있는 법정충당순서에 따라 공제한다.³⁴⁹¹⁾

(6) 유치권 항변

임차인은 민법 제626조³⁴⁹²⁾에서 정한 필요비(임차물의 보존을 위하여 지출한 비용) 및 유익비(임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용)³⁴⁹³⁾ 상환청구권에 기하여 유치권을 행사할 수 있다.³⁴⁹⁴⁾

필요비상환청구권의 경우, 임차인은 '임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 사실'을 주장·증명하면 되고 가액의 현존 여부는 따질 필요가 없으나, 유익비상환청구권의 경우,

3490) 대법원 2013. 2. 28. 선고 2011다49608, 49615 판결; 원심이, 임차인인 피고들이 차임채권의 전전 양수인인 원고에게 1995. 11.부터 임대차계약이 종료된 2008. 7. 7.까지의 연체차임 및 그 다음날부터의 차임 상당 부당이득을 지급할 의무가 있으나, 원고가 구하는 바에 따라 임대차보증금을 공제한 나머지 금액만을 지급할 의무가 있다고 판단하면서, 차임채권은 소멸시효가 3년이므로 소제기일로부터 역산하여 3년 이전에 발생한 차임은 보증금에서 공제되어서는 안 된다는 취지의 피고들 주장에 대하여는 판단하지 아니하였는데, 대법원은, '임대차계약 종료 이전에 임대차보증금에서 차임을 공제한다는 의사표시가 있었음을 인정할 자료를 찾아볼 수 없을 뿐 아니라 1995. 12. 14.부터 2010. 10. 1.까지 소외 회사가 차임채권을 양수하여 보유하고 있었던 이상, 차임채권은 적어도 위 기간 중에는 임대차보증금에서 공제되어 소멸하였다고 볼 수 없으므로 소멸시효의 대상이 될 수 있다'고 한 데.

3491) 대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856, 21863 판결.

3492) 민법 제626조 (임차인의 상환청구권) ① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다. ② 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차 종료 시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

3493) 예컨대, 토지 형질변경(임야→공장용지) 비용, 개발부담금은 유익비에 해당한다(대법원 2021. 2. 10. 선고 2017다258787 판결).

3494) ◎ 점유자의 회복자에 대한 비용상환청구권과의 관계

민법 제203조 제2항에 의한 점유자의 회복자에 대한 유익비상환청구권은 점유자가 계약관계 등 적법하게 점유할 권리를 가지지 않아 소유자의 소유물반환청구에 응하여야 할 의무가 있는 경우에 성립되는 것으로서, 이 경우 점유자는 그 비용을 지출할 당시의 소유자가 누구이었는데 관계없이 점유회복 당시의 소유자 즉 회복자에 대하여 비용상환청구권을 행사할 수 있는 것이나, 점유자가 유익비를 지출할 당시 임대차 계약관계 등 적법한 점유의 권원을 가진 경우에 그 지출비용의 상환에 관하여는 그 계약관계를 규율하는 법조항이나 법리 등이 적용되는 것이어서, 점유자(임차인)는 그 계약관계 등의 상대방(임대인)에 대하여 해당 법조항이나 법리에 따른 비용상환청구권을 행사할 수 있을 뿐 계약관계 등의 상대방(임대인)이 아닌 점유회복 당시의 소유자(경매 낙찰자)에 대하여 민법 제203조 제2항에 따른 지출비용의 상환을 구할 수는 없다. 하지만, 점유자(임차인)는 소유자(경매 낙찰자)의 목적물인도청구에 대하여 임대인에 대한 유익비상환청구권에 기한 유치권으로써는 대항할 수 있다(대법원 2003. 7. 25. 선고 2001다64752 판결).

임차인은 ① ‘임대차계약 종료 사실’,³⁴⁹⁵⁾ ② ‘유익비 지출 사실’, ③ ‘그 가액의 증가가 현존하는 사실’, ④ ‘실제 지출 금액 및 현존 증가액’³⁴⁹⁶⁾을 주장·증명하여야 한다.

부속물매수청구권과 달리, 비용상환청구권에 관한 민법 제626조는 강행규정이 아니어서 당사자의 약정에 의하여 임차인이 이를 포기할 수 있다.³⁴⁹⁷⁾ 비용상환청구권 포기 약정의 전형적인 예로서 ‘임차인이 시설비용이나 보수비용의 상환청구권을 포기하는 대신 원상복구의무도 부담하지 않기로 하는 합의’가 있는 경우,³⁴⁹⁸⁾ 그 합의는 임대인의

3495) 대법원 2021. 2. 10. 선고 2017다258787 판결: “민법 제495조는 ‘소멸시효가 완성된 채권이 그 완성 전에 상계할 수 있었던 것이면 그 채권자는 상계할 수 있다.’라고 규정하고 있다. … 이는 ‘자동채권의 소멸시효 완성 전에 양 채권이 상계적상에 이르렀을 것’을 요건으로 한다. 민법 제626조 제2항 … 임차인의 유익비상환채권은 임대차계약이 종료한 때에 비로소 발생한다고 보아야 한다. 따라서 임대차 존속 중 임대인의 구상금채권의 소멸시효가 완성된 경우에는 위 구상금채권과 임차인의 유익비상환채권이 상계할 수 있는 상태에 있었다고 할 수 없으므로, 그 이후에 임대인이 이미 소멸시효가 완성된 구상금채권을 자동채권으로 삼아 임차인의 유익비상환채권과 상계하는 것은 민법 제495조에 의하더라도 인정될 수 없다.” ● 필요비는 지출한 즉시 그 상환을 청구할 수 있고, 점유자의 회복자에 대한 비용상환청구권은 점유자가 회복자로부터 점유물의 반환을 청구받거나, 회복자에게 점유물을 반환한 때에 비로소 발생한다(93다30471, 30488 등).

3496) 대법원 2018. 6. 15. 선고 2018다206707 판결: “유익비의 상환범위는 ‘점유자가 유익비로 지출한 금액’과 ‘현존하는 증가액’ 중에서 회복자가 선택하는 것으로 정해진다. 위와 같은 실제 지출금액 및 현존 증가액에 관한 증명책임은 모두 유익비의 상환을 구하는 점유자에게 있다. 따라서 점유자의 증명을 통해 실제 지출금액 및 현존 증가액이 모두 산정되지 아니한 상태에서 회복자가 ‘점유자가 주장하는 지출금액과 감정결과에 나타난 현존 증가액 중 적은 금액인 현존 증가액을 선택한다’는 취지의 의사표시를 하였다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 이를 곧바로 ‘실제 증명된 지출금액이 현존 증가액보다 적은 금액인 경우에도 현존 증가액을 선택한다’는 뜻까지 담길 것으로 해석하여서는 아니 된다. 일반적으로 회복자의 의사는 실제 지출금액과 현존 증가액 중 적은 금액을 선택하겠다는 것으로 보아야 하기 때문이다.” ● 유익비상환의무자인 회복자 또는 임대인의 선택권을 위하여 실제로 지출한 비용과 현존하는 증가액을 모두 산정하여야 하고(2001다40381), 유익비상환청구권이 인정된다면 그 상환액에 관한 입증 책임이 없더라도 법원은 이를 이유로 유익비상환청구를 배척할 것이 아니라 선택권을 행사하여 원고에 대하여 상환액에 관한 입증 책임을 추궁하는 등 상환액에 관하여 심리판단하여야 한다(93다30471, 30488).

3497) 대법원 2005. 11. 10. 선고 2005다33886, 33893 판결. 처분문서인 임대차계약서의 문언과는 다르게 ‘일부 비용’의 포기조항을 제한 해석한 사례로는 98다31462 참조.

3498) ㉠ 비용상환청구권 포기 약정의 구체적 예; 다음 ①, ②의 경우는 대법원 2019. 8. 30. 선고 2017다268142 판결 및 2006다39720 판결, 2002다42278 판결에 비추어 보면 ‘원상복구의무를 부담하지 않기로 하는 합의’를 포함하는 것으로 볼 수 있는지에 의문이 있다.

① 임대차계약에서 임대차계약이 해제(종료를 포함)된 때에는 임차인은 자기의 비용으로 임차한 목적물을 원상 복구하여 임대인에게 명도하여야 한다고 정하여져 있으나, 그 임대차계약에서 임차인은 목적물 관리 및 유지·보존에 따른 관리비와 수리비, 조세공과금 등 일체의 유지비를 부담하기로 약정한 사실에 비추어, 임차인은 시설비용이나 보수비용의 상환청구권을 포기하는 대신 원상복구의무도 부담하지 않기로 합의를 한 것이라고 본 사례(2002다38828). ② 임대차계약서에 “임차인은 임대인의 승인하에 개축 또는 변조할 수 있으나 계약대상물을 명도 시에는 임차인이 일체 비용을 부담하여 원상복구하여야 함.”이라는 내용이 인쇄되어 있기는 하나, 한편 계약 체결 당시 특약사항으로 “보수 및 시설은 임차인이 해야 하며 앞으로도 임대인은 해주지 않는다. 임차인은 설치한 모든 시설물에 대하여 임대인에게 시설비를 요구하지 않기로 한다.” 등의 약정을 한 경우, 임차인은 시설비용이나 보수비용의 상환청구권을 포기하는 대신 원상복구의무도 부담하지 않기로 하는 합의가 있었다고 보아, 임차인이 계약서의 조항에 의한 원상복구의무를 부담하지 않는다고 본 사례(98다6497). ③ 임차인이 증축한 부분을 임대인 소유로 귀속시키기로 하는 약정은 임차인이 원상회복의무를 면하는 대신 투입비용의 변상이나 권리주장을 포기하는 내용이 포함된 것으로서 특별한 사정이 없는 한 유효하다고 한 사례(94다44705, 44712). ④ “임차인이 임차건물을 중·개축하였을 시는 임대인의 승낙 유무를 불구하고 그 부분이 무조건 임대인의 소유로 귀속된다”고 하는 약정은 임차인이 원상회복의무를 면하는 대신 투입비용의 변상이나 권리주장을 포기하는 내용이 포함되었다고 봄이 상당하다 할 것이고 이러한 약정은 특별한 사정이 없는 한 유효하다고 볼 것이며, 건물 자체의 수선 내지 중·개축 부분은 특별한 사정이 없는 한 건물 자체의 구성부분을

원상복구비 청구나 임차인의 필요비·유익비 상환 청구에 대해서는 권리소멸의 항변사유, 임대인의 목적물 반환 청구에 대한 임차인의 필요비·유익비 상환청구권에 기한 유치권 항변에 대해서는 임대인의 재항변사유로 유효하다.

임차보증금반환채권, 임차인이 건물을 임차 목적대로 사용 못 한 데 따른 손해배상청구권, 임대인과 임차인 사이에 건물인도 시 권리금을 반환하기로 하는 약정에 따른 권리금반환청구권은 모두 그 건물에 관하여 생긴 채권이라 할 수 없어 임차인의 유치권 항변이 인정되지 않는다.³⁴⁹⁹⁾

2) 보증금반환청구

가) 청구원인사실

(1) 일반 임대차의 경우

임차인 측의 임대차보증금 반환 청구의 청구원인 사실은 ① ‘임대차계약(계약일자, 목적물, 보증금액, 기간) 체결 사실’, ② ‘임대차보증금 지급 사실’,³⁵⁰⁰⁾ ③ ‘임대차 종료 사실’³⁵⁰¹⁾이다. 지연손해금을 구하는 경우에는 ④ ‘임대차목적물을 인도하거나 그 이행을 제공한 사실’을 추가로 주장·증명하여야 한다.

임대인이 임차인에게 임대차 목적물을 사용·수익하게 할 의무가 이행불능이면 특별한 사정이 없는 한 임대차는 당사자의 해지 의사표시를 기다릴 필요 없이 당연히 종료되고,³⁵⁰²⁾ 임대차 목적물 양도에 따른 임대인과 신 소유자 간 계약으로 임대인 지위가 승계

이루고 독립된 물건이라고는 보이지 아니하므로 임차인의 부속물매수청구권의 대상은 될 수 없다 할 것이므로 위 약정을 매수청구권의 배제를 위한 약정이라고 단정하기는 어렵다고 한 예(80다589). ㉞ “임차인은 임대인의 승인하에 개축 또는 변조할 수 있으나 부동산의 반환기일 전에 임차인의 부담으로 원상복구기로 한다.”는 약정은 임차인이 임차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하다고 한 예(95다12927). ㉟ 전대차계약 당시 ‘전차인이 전대차기간 중 목적물에 설치한 시설물에 대하여 계약기간 종료 시 차기 전차인에게 시가 또는 공인된 감정기관의 감정가격으로 시설물의 매수를 청구할 수 있으나, 차기 전차인과의 시설물 매수협상이 이루어지지 않는 경우 전대인에게 이의를 제기할 수 없다’고 약정한 것은, 전대차계약이 종료되어 전차목적물을 인도하는 경우 전차인이 전차목적물에 설치한 시설물에 대하여 차기 전차인에게 매수를 청구하는 것을 전대인이 용인함으로써 그 투자비용을 회수할 수 있는 방안을 마련해 주되, 차기 전차인과의 매수 협의가 이루어지지 않더라도 전대인에게서는 시설물의 매수나 비용의 상환을 청구하지 않겠다는 의미로서, 전대인과의 관계에서는 유익비상환청구권의 포기 약정이라고 해석함이 상당하다고 한 예(2005다33886, 33893).

3499) 물건편 ‘유치권’ 부분 참조.

3500) 2004다19647; “임대차계약에서 보증금을 지급하였다는 입증책임은 보증금의 반환을 구하는 임차인이 부담 … 한다.”

3501) 임대차계약에서 임대차보증금이 수수된 경우에 그 임대차계약이 기간만료, 해지, 해제, 취소 또는 무효 등 어떠한 사유로든지 효력을 상실하게 되는 때에는 ‘계약에 기초하여서’ 또는 ‘원상회복, 부당이득’으로 그 임대차보증금의 반환채무가 발생한다(2001다7865).

3502) 대법원 1996. 3. 8. 선고 95다15087 판결; “임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로서 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니하므로 임대차계약이 성립된 후 그 존속기간 중에 임대인이 임대차 목적물에 대한 소유권을 상실한 사실 그 자체만으로 바로 임대차