

대법원 2017. 10. 12. 선고 2017다224630, 224647 판결

[건물인도등청구의소·보증금반환][미간행]

【판시사항】

- [1] 임차인이 임대차계약 종료 후 동시이행의 항변권을 행사하여 임차건물을 계속 점유하는 경우, 건물의 불법점유로 인한 손해 배상의무를 지는지 여부(원칙적 소극)
- [2] 甲 주식회사가 건물을 매수한 후 건물 내 점포의 임차인인 乙과 ‘부동산의 매매로 인한 명도에 대해 임차인은 임대보증금 전액을 반환받을 시 이전하며, 이전기한은 임대차기간 만료일까지로 한다. 임대인이 명도에 따른 이사비용을 임차인에게 선지급하되, 임차인이 이전을 하지 않을 시 이사비용의 10배에 따른 배상을 청구함에 합의한다’는 취지로 점포의 임대차계약 종료와 점포인도에 관한 합의를 하고, 이사비용을 선지급하였는데, 乙이 임대차기간 만료일까지 점포를 인도하지 않겠다는 의사를 밝힌 후 점포를 인도하지 아니한 사안에서, 甲 회사가 乙에게 연체차임 등을 공제한 보증금을 반환하거나 현실적인 이행의 제공을 하지 않았으므로 乙이 점포를 인도하지 않았더라도 乙의 점유를 불법점유라고 할 수 없어 乙은 위약금을 지급할 의무가 없다고 한 사례

【참조조문】

- [1] 민법 제536조, 제618조, 제750조 / [2] 민법 제536조, 제618조, 제750조

【참조판례】

- [1] 대법원 1995. 7. 25. 선고 95다14664, 14671 판결(공1995하, 2951), 대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결(공1998하, 1756)

【전 문】

【원고(반소피고), 피상고인】 주식회사 오에프비

【피고(반소원고), 상고인】 피고(반소원고) (소송대리인 법무법인 동산 담당변호사 김철웅)

【원심판결】 서울중앙지법 2017. 4. 7. 선고 2016나70606, 70613 판결

【주 문】

원심판결 중 반소에 관한 피고(반소원고) 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원 합의부에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1.

임대차계약의 종료에 의하여 발생된 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 연체차임 등을 공제한 나머지 보증금의 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대차계약 종료 후에도 임차인이 동시이행의 항변권을 행사하여 임차건물을 계속 점유하여 온 것이라면, 임대인이 임차인에게 보증금반환의무를 이행하였다거나 현실적인 이행의 제공을 하여 임차인의 건물명도의무가 지체에 빠지는 등의 사유로 동시이행의 항변권을 상실하지 않는 이상, 임차인의 건물에 대한 점유는 불법점유라고 할 수 없으며, 따라서 임차인으로서의 이에 대한 손해배상의무도 없다

(대법원 1995. 7. 25. 선고 95다14664, 14671 판결, 대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결 등 참조).

2. 기록에 의하면 다음의 사실을 알 수 있다.

가. 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는 2015. 11. 16. 주식회사 신성비엠에스종합건설로부터 서울 노원구 (주소 생략) 지상 4층 철근콘크리트조 슬래브지붕 근린생활시설 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 매수하면서 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 승계하였고, 2015. 12. 11. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고가 이 사건 건물을 매수하기 전부터 임대차보증금 26,000,000원에 이 사건 건물 중 2층 일부(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)를 임차하여 당구장을 운영하고 있었는데, 그 임대차기간은 2015. 12. 31. 만료될 예정이었다.

다. 원고는 이 사건 건물을 매수한 후 2015. 11. 23. 피고와 사이에 ‘이 사건 부동산의 매매로 인한 명도에 대해 임차인은 임대보증금 전액(미납임차료, 원상복구비, 수도광열비, 기타 미납금 제외)을 반환받을 시 이전하며, 이전기한은 2015. 12. 31.까지로 한다. 임대인이 명도에 따른 이사비용 5,000,000원을 임차인에게 선지급하되, 임차인이 이전을 하지 않을 시 이사비용의 10배에 따른 배상을 청구함에 합의한다’는 취지로 이 사건 점포의 임대차계약 종료와 점포인도에 관한 합의를 하고(이하 ‘이 사건 합의’라 한다), 2015. 11. 25. 피고의 은행계좌로 이 사건 합의에서 정한 이사비용 5,000,000원을 입금하여 주었다.

라. 그런데 피고는 이 사건 합의 후 원고에게 ‘이사를 하려니 마땅한 곳이 없어 이 사건 점포에서 영업을 더 해야겠다. 이사비용으로 받은 5,000,000원을 반환하겠다.’고 하는 등으로 2015. 12. 31.까지 이 사건 점포를 인도하지 않겠다는 의사를 밝혔다.

마. 이에 원고는 2015. 12. 29. 내용증명우편으로 이 사건 합의 내용대로 2015. 12. 31.까지 임대목적물인 이 사건 점포를 인도하여 줄 것을 요구하면서 이를 이행하지 않을 경우 이 사건 합의에서 정한 위약금 50,000,000원을 청구하고 추가 손해에 대한 손해배상도 청구하겠다는 등의 내용으로 임대차목적물 인도요청 및 관련 법적 조치 예고를 통지하였다. 피고는 위 내용증명우편을 2015. 12. 31. 수령하였으나, 합의 기간인 2015. 12. 31.까지 이 사건 점포를 원고에게 인도하지 않았다.

바. 그 후 원고가 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하자 피고는 2016. 1. 18.경 이 사건 점포 내의 집기와 부대시설을 그대로 둔 채 이 사건 점포에서 당구대를 반출하였고, 같은 달 20일경 이 사건 건물에서 철거 및 수리공사를 하고 있던 소외인에게 나머지 집기, 시설물을 폐기하는 등으로 처리하여 달라고 부탁하였으며, 소외인은 2016. 1. 27.경까지 위 나머지 집기 등을 처리하여 이 사건 점포를 비워 주었다.

사. 한편 원고는 이 사건 소송 과정에서 이 사건 합의에서 정한 위약금 50,000,000원을 지급받아야 하므로 피고에게 지급할 보증금이 모두 공제되어 소멸하였다는 취지의 주장을 하였을 뿐 피고에게 연체차임 등을 공제한 임대차보증금을 지급하거나 현실적인 이행의 제공을 하지 않았다.

3. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 다음과 같이 판단된다.

가. 피고의 이 사건 점포 인도의무와 원고의 연체차임 등을 공제한 보증금 반환의무는 동시이행관계에 있으므로, 이 사건 합의 중 피고가 2015. 12. 31.까지 이전하지 않을 경우 지급받은 이사비용의 10배를 지급하기로 한 약정은 원고가 피고에게 연체차임 등을 공제한 보증금 반환의무를 이행하거나 현실적인 이행의 제공을 하는 등의 사유로 피고가 동시이행의 항변권을 상실하여 피고의 이 사건 점포에 대한 점유가 불법점유에 해당함을 전제로 발생하는 의무라고 보아야 한다.

나. 그런데 이 사건에서 원고가 피고에게 연체차임 등을 공제한 보증금을 반환하였다거나 현실적인 이행의 제공을 한 바 없으므로, 피고가 이 사건 합의에서 정한 2015. 12. 31.까지 원고에게 이 사건 점포를 인도하지 않았다고 하더라도 피고의 점유를 불법점유라고 할 수 없고, 따라서 피고는 이 사건 합의에서 정한 위약금을 지급할 의무가 없다. 이는 피고가 2015. 12. 31. 이전에 이 사건 합의에 따른 점포 인도의무의 이행을 거절하는 의사를 표시하였다고 하더라도 달리 볼 수 없다.

4. 그럼에도 원심은 이와 달리 원고가 이 사건 합의에서 정한 보증금 반환의무를 이행하거나 현실적인 이행의 제공을 하지 않고도 피고에게 이 사건 합의에서 정한 위약금을 청구할 수 있다고 판단하였으니, 이러한 원심의 판단에는 임대차계약에 있어서의 동시이행항변권 소멸 여부 및 임차인의 불법점유 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

5. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 반소에 관한 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김신(재판장) 김용덕 박상옥 박정화(주심)