

대법원 2024. 9. 13. 선고 2024다256116 판결

[임대차보증금] <임대차목적물이 인도되어야 임차인의 차임지급의무가 발생하는지 여부가 문제된 사건> [공2024하,1637]

【판시사항】

임차인의 차임 지급의무는 그가 임대인으로부터 목적물을 인도받았는지와 무관하게 임대차계약의 효력으로서 발생하는지 여부(적극) / 임대인이 임차인에게 목적물을 인도하여 이를 사용·수익할 수 있도록 할 의무를 불이행하여 목적물의 사용·수익에 지장이 있는 경우, 임차인은 지장이 있는 한도에서 차임 지급을 거절할 수 있는지 여부(적극)

【판결요지】

임대인은 임차인에게 목적물을 인도하여 이를 사용·수익할 수 있도록 할 의무를 부담하고, 임차인은 이에 대하여 차임을 지급할 의무를 부담한다(민법 제618조, 제623조 참조). 이러한 임대인과 임차인의 의무는 특별한 사정이 없는 한 임대차계약이 유효하게 성립하면 발생하는 것이고, 상대방의 의무 이행이나 이행의 제공이 있어야 비로소 발생하는 것은 아니다. 그러므로 임차인의 차임 지급의무는 그가 임대인으로부터 목적물을 인도받았는지와 무관하게 임대차계약의 효력으로서 발생한다. 다만 임대인의 위와 같은 의무는 임차인의 차임 지급의무와 서로 대응하는 관계에 있으므로, 임대인이 이러한 의무를 불이행하여 목적물의 사용·수익에 지장이 있으면 임차인은 지장이 있는 한도에서 차임 지급을 거절할 수 있다.

【참조조문】

민법 제618조, 제623조

【참조판례】

대법원 2019. 11. 14. 선고 2016다227694 판결(공2020상, 4)

【전 문】

【원고, 상고인】 원고 1 외 1인 (소송대리인 법무법인 현답 담당변호사 장심건)

【피고, 피상고인】 피고 (소송대리인 변호사 윤석기)

【원심판결】 수원지법 2024. 6. 5. 선고 2022나72946 판결

【주 문】

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 원고들이 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

가. 소외 1은 2018. 3. 22. 주식회사 ○○건설(이하 ‘소외 2 회사’라 한다)로부터 이 사건 건물 중 상가건물인 이 사건 105호 부동산과 이 사건 106호 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 각 366,500,000원에 분양받았다.

나. 피고는 2019. 7. 18. 소외 1로부터 이 사건 각 부동산을 임대차보증금 각 25,000,000원, 월차임 각 1,900,000원, 임대차기간 각 2020. 7. 31.부터 2022. 7. 30.까지로 하여 임차하는 내용의 이 사건 각 임대차계약을 체결하고, 그에 따라 계약금과 중도금 합계 각 7,500,000원을 지급하였다. 이 사건 각 임대차계약에 의하면 피고는 잔금 각 17,500,000원을 2020. 7. 31.까지 지급하여야 한다.

다. 피고와 소외 1은 2020. 7. 15. 잔금 지급기일을 2020. 9. 15.로 연기하고 임대차기간을 2020. 9. 15.부터 2022. 9. 14.까지로 변경하였다.

라. 소외 1은 2020. 9. 2. 이 사건 105호 부동산의 분양권을 원고 1에게, 이 사건 106호 부동산의 분양권을 원고 2에게 양도하였고, 소외 2 회사는 2020. 9. 14. 원고들에게 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 같은 날 원고들은 이 사건 각 부동산에 대하여 △△은행 주식회사에 각 채권최고액이 223,200,000원인 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

마. 원고들은 소외 1로부터 이 사건 각 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였다면서 위 임대차기간 동안의 차임을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다.

2. 원심의 판단

원심은, 임차인의 목적물에 대한 사용·수익은 목적물 인도를 당연한 전제로 하므로 임대인의 귀책사유를 불문하고 목적물 인도의 무가 이행되지 않은 기간 동안 임차인은 차임 지급의무를 면한다고 하면서, 원고들이 이 사건 각 부동산을 피고에게 인도하지 않았으므로 피고는 차임 지급의무를 면한다고 판단하고 원고들의 청구를 받아들이지 않았다. 나아가 원심은, 원고들이 '2020. 9. 14. 공인중개사를 통해 임차인이 보증금 잔금을 치르면 입주지원센터에서 열쇠를 받을 수 있다고 통지하여 인도의무를 다하였다.'는 취지로 주장한 것에 대하여, 임대인이 잔금 지급기일에 보증금 잔금이 지급되면 목적물을 인도할 수 있는 준비를 마치고 그 취지를 임차인에게 통지함으로써 임차인의 보증금 지급채무를 이행지체에 빠뜨릴 수 있는 인도의무의 이행제공을 하였다고 하더라도 그 사정만으로는 임대인이 목적물을 인도한 것으로 볼 수 없다는 이유로 위 주장을 받아들이지 않았다.

3. 대법원의 판단

가. 관련 법리

임대인은 임차인에게 목적물을 인도하여 이를 사용·수익할 수 있도록 할 의무를 부담하고, 임차인은 이에 대하여 차임을 지급할 의무를 부담한다(민법 제618조, 제623조 참조). 이러한 임대인과 임차인의 의무는 특별한 사정이 없는 한 임대차계약이 유효하게 성립하면 발생하는 것이고, 상대방의 의무 이행이나 이행의 제공이 있어야 비로소 발생하는 것은 아니다. 그러므로 임차인의 차임 지급의무는 그가 임대인으로부터 목적물을 인도받았는지와 무관하게 임대차계약의 효력으로서 발생한다. 다만 임대인의 위와 같은 의무는 임차인의 차임 지급의무와 서로 대응하는 관계에 있으므로, 임대인이 이러한 의무를 불이행하여 목적물의 사용·수익에 지장이 있으면 임차인은 지장이 있는 한도에서 차임 지급을 거절할 수 있다

(대법원 2019. 11. 14. 선고 2016다227694 판결 참조).

나. 이 사건의 판단

1) 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 각 임대차계약이 유효하게 성립한 이상 피고에게 차임 지급의무가 발생하고, 소외 1이나 원고들이 임대인의 의무를 이행하거나 이행제공하지 않는 경우에 비로소 차임 지급을 거절할 수 있으며, 소외 1이나 원고들이 이 사건 각 부동산을 현실적으로 인도하지 않았더라도 자신의 의무를 이행제공하고 그 이행제공 상태가 계속된다면 차임 지급을 거절할 수 없다. 그럼에도 이 사건 각 부동산이 현실적으로 인도되지 않은 상태에서는 피고가 언제나 차임 지급의무를 면한다는 취지의 원심의 이유 설시는 적절하지 않다.

2) 그러나 이 사건 각 부동산의 열쇠는 2022. 3. 22.경까지 입주지원센터에 보관되어 있었는데, 소외 1이나 원고들이 이를 피고에게 알리고 보증금 잔금을 지급하면 입주지원센터에서 열쇠를 수령하여 갈 수 있다는 것을 통지하였다는 증거가 없다(원고들은 2020. 9. 14. 공인중개사를 통해 피고에게 알렸다고 주장하나 그 공인중개사가 이를 피고에게 알렸다는 증거가 없다).

그리고 임대인의 위와 같은 의무에는 임대차계약 당시 임대차목적물에 대한 권리관계 및 임대차계약의 내용에 비추어 임차인이 확보할 수 있는 대항력과 우선변제권을 취득하는 것을 방해하지 않을 의무도 포함된다고 보아야 한다. 상가건물에 대한 임대차에서 대항력이나 우선변제권을 취득하기 위해서는 목적물 인도와 사업자등록 및 확정일자를 받을 것이 요구되는데(「상가건물 임대차보호법」 제3조, 제5조 참조), 이 사건 각 임대차계약에는 이 사건 각 부동산 인도 전에 이를 제3자에게 담보로 제공한다는 특약이 있다는 등의 사정이 없음에도 원고들은 이 사건 각 부동산을 인도하기 전인 2020. 9. 14. △△은행 주식회사에 채권최고액이 223,200,000원인 근저당권설정등기를 마쳐 주어 피고는 위 회사에 대하여 대항력이나 우선변제권을 행사할 수 없게 되었다.

그렇다면 원고들은 임대인으로서의 의무를 이행하거나 이행제공을 하였다고 볼 수 없고, 이에 따라 피고는 이 사건 각 부동산을 사용·수익할 수 없었으므로 차임 지급을 거절할 수 있다. 따라서 원심이 원고들의 청구를 받아들이지 않은 결론은 정당하다.

4. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박영재(재판장) 김상환 권영준(주심)