

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2022다228667 건물인도
원고, 상고인 원고
피고, 피상고인 피고
소송대리인 변호사 정주섭
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2022. 4. 1. 선고 2021나31407 판결
판 결 선 고 2024. 6. 13.

주 문

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(제출기간이 지난 상고이유보충서는 이를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 관련 법리

임대차계약이 종료되면 임차인은 목적물을 반환하고 임대인은 연체차임을 공제한 나머지 보증금을 반환해야 한다. 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 그 후 임대인의 임대차보증금 반환 또는 임대차에 따른 임차인의 채무 공제 등으로 임차인이 그러한 동시이행항변권을 상실하였는데도 목적물의 반환을 계속 거부하면서 점유하고 있다면, 달리 점유에 관한 적법한 권원이 인정될 수 있는 특별한 사정이 없는 한 임차인이 동시이행항변권의 상실을 알 수 있는 때부터의 점유는 적어도 과실에 의한 점유로서 불법행위를 구성한다(대법원 1996. 6. 14. 선고 95다54693 판결, 대법원 2020. 5. 14. 선고 2019다252042 판결 등 참조).

2. 원심의 판단

원심은 그 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

가. 피고가 원고의 차임 연체를 이유로 한 해지통보에 따라 임대차계약이 종료된 2019. 4. 23. 이후에도 2019. 7. 1.까지 이 사건 상가에서 영업을 하였고, 그때까지의 차임 상당 부당이득금 등을 계산하면 임대차보증금 잔액 9,035,360원을 초과하므로, 원고로부터 임대차보증금 잔액을 반환받을 때까지 이 사건 상가의 인도를 거절할 수 있다는 피고의 동시이행항변은 이유 없다.

나. 원고가 임대차계약이 종료된 2019. 4. 23. 무렵 임대차보증금 잔액 9,035,360원의 반환의무를 이행하거나 이행제공하지 않은 이상, 그 이후 피고의 점유를 곧바로 불법점유라고 볼 수는 없으므로 이를 전제로 한 원고의 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 대법원의 판단

가. 원심판결 이유를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 임대차계약이 종료된 2019. 4. 23.에는 임대차보증금에서 연체차임 등을 공제하더라도 그 잔액이 남아있어 피고의 동시이행항변권이 존재하므로 피고의 점유를 불법점유로 볼 수 없다고 하더라도, 그 이후 피고가 계속하여 이 사건 상가를 점유함에 따라 발생한 차임 등으로 임대차보증금이 모두 공제된 때에는 피고가 동시이행항변권을 상실한 것으로 볼 수 있고, 그럼에도 피고가 점유에 관한 적법한 권원이 인정될 수 있는 특별한 사정이 없이 목적물의 인도를 거부하였다면 피고의 점유는 적어도 과실에 의한 점유로서 불법행위를 구성한다고 볼 수 있다.

나. 그럼에도 임대차계약이 종료된 시점에 피고의 동시이행항변권이 존재하였으므로 그 이후에도 피고의 점유를 불법점유라고 볼 수 없다는 취지로 판단한 원심판결에는, 상고이유 주장과 같이 동시이행항변권 등에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

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

재판장 대법관 서경환

 대법관 김선수

주 심 대법관 노태악

 대법관 오경미