대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2016다227694 건물인도 등
원고, 상고인 주식회사 에스엠주택건설
소송대리인 변호사 신창수
피고, 피상고인 피고
소송대리인 법무법인 청률
담당변호사 권재창
원 심 판 결 부산고등법원 2016. 5. 19. 선고 (창원)2015나21175 판결
판 결 선 고 2019. 11. 14.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서 등은 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 원고가 1회차 차임을 면제해 주었는지 여부(상고이유 제1점)와 피고가 보수공사비

1,500만 원을 지출하였는지 여부(상고이유 제2점)

가. 법원은 변론 전체의 취지와 증거조사의 결과를 참작하여 자유로운 심증으로 논리와 경험의 법칙에 따라 사실주장이 진실한지 아닌지를 판단한다(민사소송법 제202조). 사실의 인정, 증거의 취사선택과 평가는 자유심증주의의 한계를 벗어나지 않는 한 사실심 법원의 전권사항이다.

나. 원심은 다음과 같이 판단하였다.

원고는 2012. 8. 13. 피고와 이 사건 영화관을 임대차보증금 1억 원, 차임 월 800만 원, 임대차기간 2012. 8. 13.부터 2021. 8. 12.까지로 정하여 임대하기로 하는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 2012. 8. 13.부터 2012. 9. 12.(원심판결의 '2013. 9. 12.'은 오기이다)까지 1회차 차임을 면제해 주었다.

이 사건 영화관의 위층인 8, 9층에서 2013. 5. 13. 1차 화재가 발생하였고, 2013. 10. 10. 2차 화재가 발생하였다. 피고는 2013. 10. 11.경 소외인에게 2차 화재로 훼손된 이 사건 영화관의 보수 공사를 도급하였다. 소외인은 전선을 교체하는 등 전기시설을 보수하였고, 석고보드 등 마감재를 교체하였으며, 오염된 벽면을 새로이 도장하는 공사를 하였다. 피고는 소외인에게 공사대금으로 2013. 10. 11.경 500만 원, 2013. 10. 16.경 1,000만 원 등 합계 1,500만 원을 지급하였다. 피고는 위와 같이 2차 화재로 훼손된 이 사건 영화관을 사용·수익할 수 있는 상태로 회복하기 위해 보수공사비 1,500만 원을 지출하였다.

다. 원심판결 이유를 위에서 본 법리와 적법하게 채택된 증거에 비추어 살펴보면, 원심 판단에 상고이유 주장과 같이 처분문서의 내용을 합리적인 이유 없이 배척하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어난 잘못이 없다.

2. 임대인의 필요비상환의무와 임차인의 차임지급의무의 관계(상고이유 제3점)

가. 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.

임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에게 상환을 청구할 수 있다(민법 제626조 제1항). 여기에서 '필요비'란 임차인이 임차물의 보존을 위하여 지출한 비용을 말한다(대법원 1980. 10. 14. 선고 80다1851, 1852 판결 등 참조). 임대차계약에서 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.

나. 원심은 다음과 같이 판단하였다.

2차 화재는 2013. 10. 10. 발화 후 1시간여 만에 진화되면서 이 사건 영화관의 위층인 8, 9층 내부시설이 전소되었고, 화재로 발생한 연기와 화재 진압을 위해 사용한 물 때문에 이 사건 영화관 중 6, 7층의 천장과 벽면 마감재, 의자, 음향기기, 영사기 등이 훼손되었으며, 승강기 3대가 침수되고 건물 외벽과 내부계단이 그을음에 심하게 훼손되었다.

임차인인 피고가 2차 화재로 훼손된 이 사건 영화관을 사용·수익할 수 있는 상태로 회복하기 위해 2013. 10. 11.경과 2013. 10. 16.경 지출한 보수공사비 1,500만 원은 임차물의 보존에 관한 필요비로서 임대인인 원고에게 즉시 상환을 청구할 수 있다.

원고는 피고가 2기 이상의 차임을 연체하였다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통지하였고, 위 통지는 2014. 8. 8. 피고에게 도달하였다. 피고는 2014. 8. 8.을 기준으로 약정 차임액과 지급액의 차액 2,700만 원 중 1,500만 원에 대해서는 위 필요비의 상환과 동시이행을 주장할 수 있어 그 지급을 연체한 것으로 볼 수 없고, 연체한 차임은 1,200만 원(= 2,700만 원 - 1,500만 원)에 불과하다. 따라서 피고가 2기 이상의 차임을 연체한 것이 아니어서 원고의 이 사건 임대차계약 해지는 부적법하다.

다. 원심판결 이유를 위에서 본 법리와 적법하게 채택된 증거에 비추어 살펴보면, 2차 화재의 규모와 피해내역 등을 고려할 때 임대인인 원고가 2차 화재로 임차목적물에 필요비가 발생한 사실을 알았을 것으로 보이는 이 사건에서 원심 판단에 상고이유 주장과 같이 임대인의 필요비상환의무와 임차인의 차임지급의무의 관계에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

대법관 조희대

주 심 대법관 김재형

대법관 민유숙