

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2024다221455 건물인도
원고, 피상고인 원고
피고, 상고인 피고
소송대리인 변호사 이정일
원 심 판 결 서울북부지방법원 2024. 2. 8. 선고 2023나37361 판결
판 결 선 고 2025. 4. 24.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울북부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결의 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2020. 5. 5. 피고에게 이 사건 아파트를 임대차보증금 20,000,000원, 차
임 월 500,000원, 기간 2020. 5. 8.부터 2022. 5. 7.까지로 정하여 임대하였다(이하 '이

사건 임대차계약'이라 한다).

나. 원고와 피고는 2022. 4. 6. 임대차보증금을 25,000,000원으로 증액하고, 기간을 2024. 5. 7.까지 연장하기로 약정하였다.

다. 이 사건 임대차계약은 2022. 8. 16. 피고의 차임 연체 등을 이유로 해지되었다.

라. 원고가 피고를 상대로 이 사건 소를 제기하여 이 사건 아파트의 인도와 차임 상당 부당이득반환 등을 구하자, 피고는 이 사건 아파트에 관하여 임차권등기명령(서울북부지방법원 2022카임10314)을 받았고, 이에 따라 2022. 10. 7. 주택임차권등기가 이루어졌다.

2. 차임 상당 부당이득금 및 원상회복비용 산정, 기타 정상관계 관련 상고이유에 대한 판단

원심은 피고가 원고에게 반환해야 할 부당이득금을 임대차계약 해지 이후인 2022. 9. 8.부터 피고가 이 사건 아파트를 사용·수익한 마지막 날인 2022. 12. 29.까지 약정 차임인 월 500,000원의 비율에 의한 돈으로 산정하고, 피고가 원고에게 지급해야 할 원상회복비용으로 인터폰 재설치 비용 110,000원, 변호키 교체비용 165,000원, 안방벽면 공사비용 550,000원 합계 825,000원을 인정한 제1심판결을 그대로 유지하였다.

이 부분 상고이유 주장은 사실심인 원심의 전권에 속하는 증거의 취사선택과 사실인정을 다투는 취지에 불과하여 적법한 상고이유로 보기 어렵고, 나아가 기록에 비추어 살펴보더라도 원심의 판단에 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 관련 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 피고의 상계항변 관련 상고이유에 대한 판단

가. 임차권등기 관련비용 상환채권을 자동채권으로 한 상계항변 부분

1) 원심은 임차권등기명령 신청비용은 재판확정 후 민사소송법 등에 따른 소송비용액 확정절차를 거쳐 돌려받아야 한다는 이유로, 임차권등기명령 신청비용 및 임차권등기비용에 관한 상환채권으로 원고의 채권과 상계한다는 취지의 피고 주장을 배척하였다.

2) 원심판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가) 주택임대차보호법(이하 '주택임대차법'이라 한다) 제3조의3은 제3항에서 임차권등기명령의 신청에 대한 재판절차와 임차권등기명령의 집행 등에 관하여 민사집행법상 가압류에 관한 절차규정을 일부 준용하는 한편, 제8항에서 "임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다."라고 규정하고 있다.

이처럼 주택임대차법 제3조의3 제8항은 임차권등기명령 신청비용과 임차권등기비용(이하 각 비용을 통틀어 '임차권등기 관련비용'이라 한다)에 대한 비용상환청구권을 인정하면서도 비용청구의 방법이나 절차에 관한 별도의 규정을 두지 않고 있다. 따라서 임차인은 민사소송으로 그 비용을 청구하거나, 상계의 자동채권으로 삼는 등의 방법으로 비용상환청구권을 행사할 수 있다고 봄이 타당하다.

나) 원심으로서의 피고가 주장하는 임차권등기 관련비용 상환청구권의 존재 여부 및 범위를 심리·판단하였어야 했다. 그럼에도 원심은 임차권등기 관련비용은 소송비용액 확정절차를 거쳐 상환받을 수 있는 것이라는 이유만으로 이 부분에 관한 피고의 주장을 배척하였다. 이러한 원심의 판단에는 주택임대차법 제3조의3 제8항에 따른 임차권등기 관련비용 상환청구권에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 않아 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

나. 나머지 상계항변 부분

원심은 ① 변호사비용은 소송비용액확정 절차를 거쳐 상환받아야 하고, ② 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 임대차계약 종료 후 원고에게 이 사건 아파트의 인도 또는 인도의 이행제공을 하였다고 인정하기 부족하므로 이 사건 임대차보증금에 지연손해금이 발생하였다고 보기 어려우며, ③ 원고가 이 사건 임대차계약을 갱신하면서 주택임대차법 제7조를 위반하여 임대차보증금을 증액하였다고 볼 수 없다는 이유로, 피고 주장의 변호사비용 상환채권 및 손해배상채권으로 원고의 채권과 상계한다는 취지의 피고 주장을 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 소송비용을 자동채권으로 한 상계, 이행제공의 정도 및 방법, 주택임대차법 제7조 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 파기의 범위

원심판결에는 임차권등기 관련비용 상환채권의 상계항변에 관한 상고이유에 한하여 파기사유가 있으나, 이와 같은 파기사유만으로도 수동채권을 이루는 부분과 자동채권을 이루는 부분을 전체적으로 다시 확정할 필요가 있다. 따라서 원심판결 전부를 파기함이 타당하다.

5. 결론

원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노태악

 대법관 서경환

주 심 대법관 신숙희

 대법관 노경필