대 법 원

제 3 부

판 결

사 건	2024다320215 건물인도
원고, 피상고인	원고
	소송대리인 변호사 신창수
피고, 상고인	피고
	소송대리인 변호사 박용표
원 심 판 결	부산지방법원 2024. 11. 28. 선고 2024나46880 판결
판 결 선 고	2026. 6. 24.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

「상가건물 임대차보호법」 제10조의8은 "임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하

는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다."라고 규정하고 있다. 여기서 '임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하였는지'는 해지권의 발생요건이므로, 차임연체액이 3기 차임액에 달하였다면 즉시 계약해지권은 발생하고, 계약해지의 의사표시가 임차인에게 도달한 시점, 즉 해지권 행사의 효력 발생 시점을 기준으로 3기 차임액에 달하였는지 여부를 판단할 것은 아니다. 따라서 임대인이 3기 이상 차임연체를 이유로 한 임대차계약 해지권을 행사하는 경우, 행사 당시 3기 이상 차임연체가 있었던 이상 해지 의사표시가 기재된 소장 부본이 임차인에게 송달되기 전에 임대인 동의 없이 일방적으로 차임이 지급되어 차임연체액이 3기 차임액에 달하지 않게 되었다 하더라도 특별한 사정이 없는 한 임대인의 계약해지권이 소멸한다고 할 수는 없다.

2. 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 원고의 「상가건물 임대차보호법」 제10조의8에 따른 임대차계약 해지 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부본이 피고에게 송달되기 전 피고가 연체 차임 중 일부를 지급하였다 하더라도, 원고가 아무런 이의 없이 차임을 수령한 것으로 볼 수 없어 원고의 계약해지권이 소멸하였다고 볼 수 없으므로, 소장 부본이 피고에게 송달된 때 상가건물 임대차계약이 적법하게 해지되었다고 판단하였다.

원심판결 이유를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심 판단은 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 상가건물 임대차계약 해지와 관련한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이흥구

대법관 오석준

주 심 대법관 노경필

대법관 이숙연