



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-11-23

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다257600(반소) 임대차보증금반환
반소원고, 상고인 주식회사 A
소송대리인 변호사 조창학
반소피고, 피상고인 B
소송대리인 법무법인 유로
담당변호사 김화철, 박상철, 이경인, 서주희
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2023. 6. 23. 선고 2022나61993(반소) 판결
판 결 선 고 2023. 11. 9.

주 문

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

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상가건물 임대차에서 기간만료나 당사자의 합의 등으로 임대차가 종료된 경우에도 「상가건물 임대차보호법」(이하 '상가임대차법'이라고 한다) 제9조 제2항에 의하여 임차인은



보증금을 반환받을 때까지 임대차관계가 존속하는 것으로 의제된다. 이는 임대차기간이 끝난 후에도 상가건물의 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임차인의 목적물에 대한 점유를 임대차기간이 끝나기 전과 마찬가지로 강하게 보호함으로써 임차인의 보증금반환채권을 실질적으로 보장하기 위한 것이다(대법원 2020. 7. 9. 선고 2016다 244224, 244231 판결 참조). 따라서 상가임대차법이 적용되는 상가건물의 임차인이 임대차 종료 이후에 보증금을 반환받기 전에 임차 목적물을 점유하고 있다고 하더라도 임차인에게 차임 상당의 부당이득이 성립한다고 할 수 없다(대법원 2011. 7. 14. 선고 2010다82745 판결 참조).

위와 같은 상가임대차법 제9조 제2항의 입법취지, 상가건물 임대차 종료 후 의제되는 임대차관계의 법적 성격 등을 종합하면, 상가임대차법이 적용되는 임대차가 기간만료나 당사자의 합의, 해지 등으로 종료된 경우 보증금을 반환받을 때까지 임차목적물을 계속 점유하면서 사용·수익한 임차인은 종전 임대차계약에서 정한 차임을 지급할 의무를 부담할 뿐이고, 시가에 따른 차임에 상응하는 부당이득금을 지급할 의무를 부담하는 것은 아니다.

2. 그럼에도 원심은 이 사건 임대차가 기간만료로 종료된 이후 임차인인 반소원고가 반소피고에게 이 사건 부동산을 인도한 2022. 2. 28.까지 임대차보증금 4,200만 원을 반환받지 못하였음에도 이 사건 부동산의 사용·수익에 따른 부당이득금을 반환할 의무가 있고, 그 기간 동안의 시가에 따른 차임인 월 13,061,000원이 약정 차임인 월 420만 원과 현격한 차이가 있다는 이유로 부당이득금의 액수는 전자를 적용하여 산정하는 것이 타당하다고 판단하였다.

이러한 원심의 판단에는 상가임대차법 제9조 제2항에 관한 법리를 오해하여 판결에



영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

원심판결 중 반소원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김선수

 대법관 노태약

주 심 대법관 오경미

 대법관 서경환