

대법원 2007. 7. 13 선고 2005다39020 판결 [건물명도]

재판경과

대법원 2007. 7. 13 선고 2005다39020 판결

서울고등법원 2005. 6. 22 선고 2004나66324 판결

서울중앙지방법원 2004. 8. 31 선고 2004가합15855 판결

전문

원고(탈퇴) A 주식회사

원고승계참가인, 상고인

B상가개발조합

소송대리인 변호사 신용간, 김광수, 이광렬, 이문호, 김동진

피고, 피상고인 주식회사 C

소송대리인 법무법인 세종

담당변호사 황상현, 전용희, 김민경

원 심 판 결 서울고등법원 2005. 6. 22. 선고 2004나66324 판결

판 결 선 고 2007. 7. 13.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고승계참가인이 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간 경과 후에 제출된 상고이유보충서는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

원심판결 이유를 관련증거와 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 그 채용증거들을 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 원고승계참가인이 당초부터 관리법인을 세워 이 사건 상가건물을 관리할 계획을 하고 있었고, 원고승계참가인, 수분양자 대표, 시공사로 구성된 3자 협의체의 협의 및 원고승계참가인의 이사회결의에 따라 관리법인으로 피고를 설립하였으며, 3자 협의체에서 관리법인 사무실을 이 사건 상가건물 10층에 두기로 한 점, 이에 따라 원고승계참가인이 이 사건 상가건물 내 상가 중 원고승계참가인의 소유인 10층 부분을 관리법인 사무실 등의 자체사용용으로 정하여 당초부터 분양대상에서 제외한 점, 피고의 주식 60%는 수분양자들이 납부한 개발비로 납입되었고, 이 사건 상가건물 내 상가의 총별 운영위원이 위 주식의 주주로서 피고의 당연직 이사로 되며, 피고의 주요 임원은 원고승계참가인의 임원이 겸하는 등 피고의 소유와 경영이 원고승계참가인과 수분양자들에 의하여 이루어지도록 되어 있는 점, 원고승계참가인이 피고를 이 사건 상가건물의 관리자로 지정하고 그 운영관리업무를 위임하였고, 수분양자들은 분양계약시에 피고와 사이에 관리계약을 별도로 체결한 점, 피고가 설립시부터 원고승계참가인의 승인 하에 이 사건 상가건물 중

10층 전체(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)를 그 사무실로 점유·사용하여 왔으며 그 직원이 42명이고, 한편 이 사건 상가건물은 점포 및 오피스텔이 1,878개나 되는 대규모건물로서 그 관리업무의 규모가 상당한 점 등에 비추어, 피고는 이 사건 상가건물의 관리업무를 수행하기 위하여 수분양자와 원고승계참가인을 그 소유 및 경영의 주체로 하여 설립된 법인으로서 원고승계참가인이 피고에게 관리업무의 위임을 할 때 이 사건 건물을 사용할 것을 당연한 전제로 한 것으로, 이 사건 상가건물의 관리업무수행과 이 사건 건물의 점유·사용은 불가분의 관계에 있다고 보아 피고가 이 사건 건물을 점유할 때 원고승계참가인과 피고 사이에 피고가 이 사건 상가건물의 관리업무를 수행하는 한 이 사건 건물을 계속 사용하기로 하되 차임의 지급 여부와 액수는 정하지 아니한 '임대차 또는 사용대차와 유사한 무명계약'이 묵시적으로 성립되었다고 판단한 후, 피고의 이 사건 건물의 사용관계를 피고의 관리업무가 존속하는 한 이 사건 건물을 계속 사용할 수 있는 내용의 임대차 또는 사용대차에 유사한 무명계약이라고 보는 이상, 피고가 현재까지 이 사건 상가건물의 관리업무를 계속 수행하고 있으므로, 피고에 대한 관리위임계약이 해지되지 않은 상태에서의 원고승계참가인의 피고에 대한 위 대차계약의 해지는 부적법하여 효력이 없다고 판단한 것은 정당한 것으로 수긍이 간다.

원심판결에는 상고이유에서 지적하는 바와 같은 원고승계참가인과 피고 사이의 임대차 또는 사용대차에 유사한 무명계약의 성립이나 해지에 있어서의 채증법칙 위배나 소유권의 제한에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

한편, 상고이유의 하나로 피고가 수분양자들에 대한 적법한 관리인인지 여부에 관하여 심리미진이나 채증법칙 위배의 위법이 있다는 취지의 주장을 하나, 피고의 수분양자들에 대한 관리인 자격을 다투는 주장은 원고승계참가인이 상고심에서 비로소 내세우는 것으로서 적법한 상고이유가 될 수 없고, 나아가 이 사건 계약의 효력이 미치는 물적 범위에 관한 채증법칙 위배의 위법이 있다는 취지의 상고이유의 주장은 법정기간도와 후에 제출된 상고이유보충서에 의한 것일 뿐만 아니라 상고장에도 기재된 바 없어 적법한 상고이유가 될 수 없다.

상고이유의 주장은 모두 받아들일 수 없다.

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자인 원고승계참가인이 부담하는 것으로 하여 관여

대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김능환 대법관 김용담 주심 대법관 박시환 대법관 박일환