

대법원 2015. 10. 29 선고 2012다5537 판결 [건물명도등] [공2015하, 1739]

판 시 사 항

여러 사람이 공동임대인으로서 임차인과 하나의 임대차계약을 체결한 경우,공동임대인 전원의 해지의 의사표시에 따라 임대차계약 전부를 해지하여야 하는지 여부(원칙적 적극)및 이러한 법리는 임대차목적물 중 일부가 양도되어 임대인의 지위가 승계됨으로써 공동임대인으로 되는 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)

판 결 요 지

민법 제547조 제1항은 “당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우에는 계약의 해지나 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 한다.”라고 규정하고 있으므로,여러 사람이 공동임대인으로서 임차인과 하나의 임대차계약을 체결한 경우에는 민법 제547조 제1항의 적용을 배제하는 특약이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 공동임대인 전원의 해지의 의사표시에 따라 임대차계약 전부를 해지하여야 한다.이러한 법리는 임대차계약의 체결 당시부터 공동임대인이었던 경우뿐만 아니라 임대차목적물 중 일부가 양도되어 그에 관한 임대인의 지위가 승계됨으로써 공동임대인으로 되는 경우에도 마찬가지로 적용된다.

참 조 조 문

민법 제547조 제1항,제408조,제409조

전 문

【원고,피상고인】 주식회사 ♥애

(소송대리인 변호사 최▼석)

【피고,상고인】 피고

(소송대리인 변호사 김□완)

【원심판결】 수원지법 2011.11.30. 선고 2011나14500판결

주 문

원심판결의 피고 패소 부분 중 부동산 인도청구 부분을 파기하고,이 부분 사건을 수원지방법원 본원 합의부에 환송한다. 나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1.부동산 인도청구 부분에 관하여

민법 제547조 제1항은 “당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우에는 계약의 해지나 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 한다.”라고 규정하고 있으므로, 여러 사람이 공동임대인으로서 임차인과 사이에 하나의 임대차계약을 체결한 경우에는 민법 제547조 제1항의 적용을 배제하는 특약이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 공동임대인 전원의 해지의 의사표시에 의하여 임대차계약 전부를 해지하여야 한다. 이러한 법리는 임대차계약의 체결 당시부터 공동임대인이었던 경우뿐만 아니라 임대차목적물 중 일부가 양도되어 그에 관한 임대인의 지위가 승계됨으로써 공동임대인으로 되는 경우에도 마찬가지로 적용된다.

원심판결 이유와 기록에 의하면, 피고는 2005.4.7. 메◇◇개발 주식회사(이하 ‘메◇◇개발’이라 한다)와 사이에 메◇◇개발의 소유이던 비1●1호, 비1◇2호를 보증금 4,000만 원, 차임 월 100만 원으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결한 사실, 피고와 메◇◇개발은 이 사건 임대차계약을 체결하면서 비1●1호, 비1◇2호 전부를 목적물로 기재한 하나의 임대차계약서를 작성하였고, 보증금 및 차임도 목적물 별로 구분하지 아니한 채 비1●1호, 비1◇2호 전부에 관하여 하나로 정한 사실, 피고는 2005.6.30. 비1●1호, 비1◇2호 전부를 사업장 소재지로 하는 사업자등록을 하고, 비1●1호, 비1◇2호를 하나의 사업장으로 사용하면서 그곳에서 자동차정비업을 해 온 사실, 원고는 2010.1.21. 경매절차에서 비1◇2호를 매수함으로써 상가건물 임대차보호법 제3조 제2항에 의하여 그에 관한 임대인의 지위를 승계한 사실, 원고는 2010.4.12.경 피고에게 피고의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통지를 한 사실을 알 수 있다.

이러한 사실관계를 앞에서 본 법리에 따라 살펴보면, 피고와 메◇◇개발 사이에 비1●1호, 비1◇2호 전부를 목적물로 하는 하나의 임대차계약이 체결되어 유지되던 중 원고가 비1◇2호의 소유권을 취득하여 그에 관한 메◇◇개발의 임대인의 지위를 승계함으로써 원고와 메◇◇개발이 피고에 대한 공동임대인으로 되었으므로, 민법 제547조 제1항의 적용을 배제하는 약정이 있다는 등의 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한, 원고는 단독으로 이 사건 임대차계약 중 자신의 소유인 비1◇2호 부분만을 분리하여 해지할 수는 없고, 원고와 메◇◇개발 전원의 해지의 의사표시에 의하여 이 사건 임대차계약 전부를 해지할 수 있을 뿐이다.

그럼에도 원심은, 원고가 단독으로 해지의 의사표시를 하여 이 사건 임대차계약 중 비1◇2호 부분만 해지할 수 있음을 전제로, 피고는 원고에게 비1◇2호 부분을 인도할 의무가 있다고 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 해지의 적법성에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

2. 금전지급청구 부분에 관하여

피고는 원심판결 중 금전지급청구 부분에 대하여도 상고를 제기하였으나, 상고장이나 상고이유서에 이에 관한 상고이유 기재가 없다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결의 피고 패소 부분 중 부동산 인도청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이상훈(재판장) 김창석 조희대(주심) 박상옥