

대법원 2002. 11. 22 선고 2002다38828 판결 [건물명도] [공2003.1.15.(170),154]

판 시 사 항

- [1] 사업자가 부가가치세법 제15조를 근거로 공급을 받는 자로부터 부가가치세 상당액을 직접 징수할 사법상 권리가 있는지 여부(소극)
- [2] 거래당사자 사이에 부가가치세 부담에 관한 별도의 약정이 있는 경우, 사업자가 공급을 받는 자에게 부가가치세 상당액의 지급을 직접 청구할 수 있는지 여부(적극) 및 그 약정 시기와 방법
- [3] 임대차계약 해지 후 임차인이 임차건물을 계속 점유·사용하고 있고 임대인은 임대보증금을 반환하지 않고 임료 상당액을 공제하고 있는 경우, 부가가치세의 과세대상인 용역의 공급에 해당되는지 여부(적극)
- [4] 임대차에서 약정 차임에 대한 부가가치세 상당액을 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었던 경우, 임대차계약 해지 후의 임차인의 계속점유로 인한 차임 상당의 부당이득에 대한 부가가치세 상당액도 임차인이 부담하는지 여부(적극)
- [5] 임대차계약에서 임대차계약 해제(종료를 포함)시 임차인이 시설비용이나 보수비용의 상환청구권을 포기하는 대신 원상복구의무도 부담하지 않기로 합의를 한 것이라고 본 사례

판 결 요 지

[1] 사업자가 재화 또는 용역을 공급하는 때에는 부가가치세 상당액을 그 공급을 받는 자로부터 징수하여야 한다고 규정하고 있는 부가가치세법 제15조는 사업자로부터 징수하는 부가가치세 상당액을 공급을 받는 자에게 차례로 전가시킴으로써 궁극적으로 최종소비자에게 이를 부담시키겠다는 취지를 선언한 것에 불과한 것이어서 사업자가 위 규정을 근거로 공급을 받는 자로부터 부가가치세 상당액을 징수할 사법상의 권리는 없다.

[2] 거래당사자 사이에 부가가치세를 부담하기로 하는 약정이 따로 있는 경우에는 사업자는 그 약정에 기하여 공급을 받는 자에게 부가가치세 상당액의 지급을 청구할 수 있는 것이고, 부가가치세 부담에 관한 위와 같은 약정은 반드시 재화 또는 용역의 공급 당시에 있어야 하는 것은 아니고 공급 후에 한 경우에도 유효하며, 또한 반드시 명시적이어야 하는 것은 아니고 묵시적인 형태로 이루어질 수도 있다.

[3] 임대인의 해지통고로 건물 임대차계약이 해지되어 임차인의 점유가 불법점유가 된다고 하더라도, 임차인이 건물을 명도하지 아니하고 계속 사용하고 있고 임대인 또한, 임대보증금을 반환하지 아니하고 보유하고 있으면서 향후 월임료 상당액을 보증금에서 공제하는 관계에 있다면, 이는 부가가치세의 과세대상인 용역의 공급에 해당한다.

[4] 임대차계약 해지 후의 계속점유를 원인으로 차임 상당액을 부당이득으로 반환하는 경우에 종전 임대차에서 약정 차임에 대한 부가가치세 상당액을 공급을 받는 자인 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 달리 특별한 사정이 없는 한 부당이득으로 지급되는 차임 상당액에 대한 부가가치세 상당액도 계속점유하는 임차인이 부담하여야 하는 것으로 봄이 상당하다.

[5] 임대차계약에서 임대차계약이 해제(종료를 포함)된 때에는 임차인은 자기의 비용으로 임차한 목적물을 원상복구하여 임대인에게 명도하여야 한다고 정하여져 있으나, 그 임대차계약에서 임차인은 목적물 관리 및 유지·보존에 따른 관리비와 수리비, 조세공과금 등 일체의 유지비를 부담하기로 약정한 사실에 비추어 임차인은 시설비용이나 보수비용의 상환청구권을 포기하는 대신 원상복구의무도 부담하지 않기로 합의를 한 것이라고 본 사례.

참 조 조 문

- [1] 부가가치세법 제15조
- [2] 부가가치세법 제15조, 민법 제105조
- [3] 부가가치세법 제7조 제1항, 제13조 제1항, 부가가치세법시행령 제48조 제1항
- [4] 민법 제105조, 제741조, 부가가치세법 제15조
- [5] 민법 제105조, 제626조, 제646조

재 판 경 과

대법원 2002. 11. 22 선고 2002다38828 판결
서울지방법원 2002. 6. 4 선고 2001나29918 판결
서울남부지방법원 2001. 4. 17 선고 2000가단47785 판결

참 조 판 례

[1][2] 대법원 1999. 11. 12. 선고 99다33984 판결(1984,520) [1] 대법원 1984. 3. 27. 선고 82다카500 판결(1988,189), 대법원 1991. 4. 23. 선고 90누10209 판결(1992,1037), 대법원 1993. 8. 13. 선고 93다13780 판결(공1988, 168), 대법원 1997. 4. 25. 선고 96다40677, 40684 판결(공1993하, 2098)

[2] 대법원 1996. 12. 6. 선고 95다49738 판결(공2000하, 1547), 대법원 1997. 3. 28. 선고 96다48930, 48947 판결(공2003상, 1003)

[3] 대법원 1995. 7. 14. 선고 95누4018 판결(공1979, 11858)

따름 판례

대법원 2024. 3. 12 선고 2023다290485 판결, 대법원 2021. 5. 13 선고 2020다255429 판결,
대법원 2016. 9. 28 선고 2016다20671 판결, 대법원 2006. 7. 4 선고 2004다7408 판결,
대법원 2004. 2. 13 선고 2003다49153 판결, 대법원 2003. 11. 28 선고 2002두8534 판결

전 문

【원고,상고인】 주식회사 아△테크라인

(소송대리인 변호사 조●국)

【피고,피상고인】 주식회사 오▽미디컴

(소송대리인 법무법인 나라종합법률사무소 담당변호사 최♡근 외 8인)

【원심판결】 서울지법 2002. 6. 4. 선고 2001나29918 판결

주 문

원심판결의 원고 패소 부분 중 부가가치세에 관한 부분을 파기하고, 그 부분 사건을 서울지방법원
본원 합의부에 환송한다. 원고의 나머지 상고를 기각한다.

이 유

1. 부가가치세에 관하여

원심은, 피고가 1998. 4. 16. 이 사건 건물에 관하여 그 당시 소유자이던 소외 웅진미디어 주식회사(이하 '소외 회사'라 한다)와 사이에 임차보증금 50,000,000원, 월차임 금 2,310,000원(부가가치세 포함), 임차기간 1998. 6. 1.부터 1년으로 정하여 임대차계약을 체결한 사실, 위 임대차계약이 임차기간 1년으로 하여 종전과 같은 조건으로 갱신된 이후인 2000. 3. 13. 원고는 위 임대차계약을 승계하는 조건으로 소외 회사로부터 이 사건 건물을 매수하여 같은 해 4. 14. 이 사건 건물에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 경료한 사실, 원고는 위 갱신된 임차기간의 만료를 앞둔 2000. 4. 18.경부터 피고에게 임대보증금 등을 증액하여 재계약을 체결할 것을 요구하였으나 피고와 사이에 그 액수에 관한 합의가 이루어지지 아니하자 2000. 7. 28. 이 사건 건물의 명도를 요구하고 같은 해 9. 29. 이 사건 소를 제기한 사실, 피고는 이 사건 건물의 명도를 명한 이 사건 제1심판결이 선고된 이후인 2001. 4. 19. 원고에게 이 사건 건물을 명도한 사실, 이 사건 임대차계약이 만료된 다음날인 2000. 6. 1.부터 위 임차부분을 명도한 2001. 4. 29.까지 기간 동안 임차보증금이 금 50,000,000원인 경우 월차임은 금 4,650,000원 상당인 사실을 인정한 다음, 피고에 대하여 위 기간 동안 위 차임 상당액으로 계산한 차임 총액에서 임차보증금액을 공제한 금액의 지급을 명하면서, 위 차임 상당액에 대한 부가가치세 상당의 금액 또한, 부당이득이라고 하여 그 지급을 구하는 원고의 청구에 대하여는, 위 차임 상당액에 대한 부가가치세는 부가가치세법의 규정에 따라 용역 등을 공급하는 사업자인 원고에게 납세의무가 지워진 것으로서, 원고가 이를 납부하는 것은 법에 규정된 자신의 의무를 이행하는 것이므로, 피고가 원고에게 위 감정 결과에 따른 차임 상당액에 대하여도 부가가치세를 지급하기로 약정하였다고 인정할 아무런 증거가 없는 이상(위 임대차계약에서 차임에 대하여 부가가치세를 지급하기로 약정한 바 있다고 하여도 위 감정 결과에 따른 차임 상당액에 대하여도 부가가치세를 지급하기로 약정하였다고 볼 수 없다.), 원고의 위 주장은 이유 없다고 판단하였다.

사업자가 재화 또는 용역을 공급하는 때에는 부가가치세 상당액을 그 공급을 받는 자로부터

징수하여야 한다고 규정하고 있는 부가가치세법 제15조는 사업자로부터 징수하는 부가가치세 상당액을 공급을 받는 자에게 차례로 전가시킴으로써 궁극적으로 최종소비자에게 이를 부담시키겠다는 취지를 선언한 것에 불과한 것이어서 사업자가 위 규정을 근거로 공급을 받는 자로부터 부가가치세 상당액을 징수할 사법상 권리는 없는 것이지만, 거래당사자 사이에 부가가치세를 부담하기로 하는 약정이 따로 있는 경우에는 사업자는 그 약정에 기하여 공급을 받는 자에게 부가가치세 상당액의 지급을 청구할 수 있는 것이고, 부가가치세 부담에 관한 위와 같은 약정은 반드시 재화 또는 용역의 공급 당시에 있어야 하는 것은 아니고 공급 후에 한 경우에도 유효하며, 또한 반드시 명시적이어야 하는 것은 아니고 묵시적 형태로 이루어질 수도 있다 할 것이다(대법원 1999. 11. 12. 선고 99다33984 판결 등 참조).

한편, 임대인의 해지통고로 건물 임대차계약이 해지되어 임차인의 점유가 불법점유가 된다고 하더라도, 임차인이 건물을 명도하지 아니하고 계속 사용하고 있고 임대인 또한, 임대보증금을 반환하지 아니하고 보유하고 있으면서 향후 월임료 상당액을 보증금에서 공제하는 관계에 있다면, 이는 부가가치세의 과세대상인 용역의 공급에 해당하는 것인바(대법원 1995. 7. 14. 선고 95누4018 판결 참조), 임대차계약 해지 후의 계속점유를 원인으로 차임 상당액을 부당이득으로 반환하는 경우에 종전 임대차에서 약정 차임에 대한 부가가치세 상당액을 공급을 받는 자인 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 달리 특별한 사정이 없는 한 부당이득으로 지급되는 차임 상당액에 대한 부가가치세 상당액도 계속점유하는 임차인이 부담하여야 하는 것으로 봄이 상당하다 할 것이다. 원심판결 이유 및 기록에 의하면, 피고는 소외 회사와 사이의 위 임대차계약에서 월차임에 대한 부가가치세를 부담하기로 약정하여 위 임대차계약을 승계한 원고에게 위 임대차계약 종료시까지 월차임 및 이에 대한 부가가치세를 지급하였고, 원고가 임대차계약의 종료를 이유로 이 사건 건물의 명도를 요구하였음에도 불구하고, 피고가 이를 이행하지 아니하고 종전의 점유를 계속하였음을 알 수 있는바, 위에서 본 법리에 비추어 보면, 이와 같은 경우에 피고는 임대차계약 종료 이후 그의 점유로 인한 차임 상당의 부당이득에 대한 부가가치세 상당액을 원고에게 지급하여야 하는 것이고, 그 차임 상당액이 위 임대차계약에서 정한 것이 아니라 임료감정 결과에 의한 것이라고 하여 달리 볼 것은 아니다.

그럼에도 불구하고, 이와 달리 부가가치세 부담 약정이 없다는 이유로 원고의 위 주장을 배척한 원심판결에는 부가가치세 부담 약정에 관한 심리를 다하지 아니하였거나 이에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다.

2. 원상복구비에 관하여

원심은, 원고가 승계한 이 사건 임대차계약에서 임대차계약이 해제(이는 종료를 포함하는 의미로 보인다.)된 때에는 임차인은 자기의 비용으로 임차한 목적물을 원상복구하여 임대인에게 명도하여야 한다고 정하여져 있는 사실을 인정할 수 있으나, 위 임대차계약에서 임차인은 목적물 관리 및 유지·보존에 따른 관리비와 수리비, 조세공과금 등 일체의 유지비를 부담하기로 약정한 사실에 비추어 임차인은 시설비용이나 보수비용의 상환청구권을 포기하는 대신 원상복구의무도 부담하지 않기로 합의를 한 것이라고 볼 것이므로, 피고에게 원상복구의무가 있음을 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 인정 및 판단은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 원상복구의무에 관한 사실오인 내지 법리오해의 위법이 없다.

3. 그러므로 원심판결의 원고 패소 부분 중 부가가치세에 관한 부분을 파기하고, 그 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 나머지 상고를 기각하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 유지담(재판장) 조무제 강신욱 손지열(주심)