

대법원 2002. 6. 28 선고 2002다23482 판결 [건물명도] [공2002.8.15.(160),1816]

판시사항

- [1] 처분문서에 나타난 당사자 의사의 해석방법
- [2] 표의자의 진정한 의사를 알 수 없는 경우, 의사표시의 요소가 되는 효과의사(=표시상의 효과의사)
- [3] 임대인이 임차인에 대하여 임대차계약 갱신거절의 의사표시를 하였다고 본 사례
- [4] 임대차계약 종료 후 재계약을 하거나 임대차계약 종료 전 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우 주택임대차보호법 제7조의 적용 여부(소극)

판결요지

- [1] 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다.
- [2] 의사표시 해석에 있어서 당사자의 진정한 의사를 알 수 없다면, 의사표시의 요소가 되는 것은

표시행위로부터 추단되는 효과의사 즉, 표시상의 효과의사이고 표의자가 가지고 있던 내심적 효과의사가 아니므로, 당사자의 내심의 의사보다는 외부로 표시된 행위에 의하여 추단된 의사를 가지고 해석함이 상당하다.

[3] 임대인이 임대차계약기간 중에 임차인에게 인상된 임대차보증금 및 차임을 납부한 후 새로운 임대차계약을 체결하되 만약 이를 납부하지 아니하면 기존의 임대차계약을 해지하고 명도절차를 진행하겠다고 통지한 경우, 그 통지는 기존의 임대차계약 기간중의 계약해지를 의미하는 외에 장차 기존의 임대차계약상의 임대차보증금과 차임을 인상하는 것으로 그 계약조건을 변경하지 않으면 계약을 갱신하지 않겠다는 의사표시까지 포함된 것으로 본 사례.

[4] 주택임대차보호법 제7조에서 "약정한 차임 또는 보증금이 임차주택에 관한 조세·공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다."고 정하고 있기는 하나, 위 규정은 임대차계약의 존속중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 때에 한하여 적용되고, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우에는 적용되지 않는다.

참 조 조 문

[1] 민법 제105조

[2] 민법 제105조

[3] 주택임대차보호법 제6조 제1항

[4] 주택임대차보호법 제7조

재판경과

대법원 2003. 3. 28 선고 2002다71337 판결

서울지방법원 2002. 11. 8 선고 2002나35385 판결

대법원 2002. 6. 28 선고 2002다23482 판결

서울지방법원 2002. 3. 29 선고 2001나51335 판결

서울지방법원 의정부지원 2001. 6. 26 선고 2001가단4095 판결

참조판례

[1][2] 대법원 1996. 4. 9. 선고 96다1320 판결(1984,520), 대법원 2002. 2. 26. 선고 2000다48265 판결(1988,189) [1] 대법원 1995. 2. 10. 선고 94다16601 판결(1992,1037), 대법원 1997. 12. 12. 선고 97다5060 판결(공1988, 168), 대법원 2000. 4. 11. 선고 2000다4517, 4524 판결(공1993하, 2098), 대법원 2001. 2. 27. 선고 99다23574 판결(공2000하, 1547)

[2] 대법원 1999. 1. 29. 선고 97누3422 판결(공2003상, 1003)

[4] 대법원 1993. 12. 7. 선고 93다30532 판결(공1979, 11858)

따름판례

대법원 2025. 8. 14 선고 2021다220628 판결, 대법원 2024. 10. 25 선고 2020다273007 판결, 대법원 2021. 4. 29 선고 2021다202309 판결, 대법원 2021. 3. 11 선고 2020다253430 판결

, 대법원 2020. 12. 30 선고 2017다17603 판결, 대법원 2020. 11. 26 선고 2019다262193
판결, 대법원 2019. 9. 10 선고 2017다291586 판결, 대법원 2018. 8. 1 선고 2015다209583
판결, 대법원 2018. 7. 20 선고 2015다207044 판결, 대법원 2018. 4. 26 선고 2015다211289
판결, 대법원 2018. 2. 13 선고 2017다275447 판결, 대법원 2018. 1. 24 선고 2016다234043
판결, 대법원 2017. 12. 5 선고 2017다9657 판결, 대법원 2017. 9. 26 선고 2017다22407 판결
, 대법원 2017. 8. 18 선고 2017다228762 판결, 대법원 2017. 7. 18 선고 2016다254740 판결
, 대법원 2017. 2. 15 선고 2014다19776, 19783 판결, 대법원 2009. 7. 9 선고 2006다67602,
67619 판결, 대법원 2009. 3. 12 선고 2006다28454 판결, 대법원 2008. 5. 9 자 2007마1582
결정, 대법원 2007. 9. 20 선고 2006다15816 판결, 대법원 2006. 3. 10 선고 2005다24349
판결, 대법원 2006. 2. 24 선고 2005다66329, 66366 판결, 대법원 2005. 6. 24 선고
2005다17501 판결, 대법원 2005. 5. 27 선고 2004다60065 판결, 대법원 2005. 5. 13 선고
2004다67264 판결, 대법원 2004. 7. 9 선고 2004다17191 판결, 대전지방법원 2002. 9. 11
선고 2002가합2618 판결

전 문

【원고,상고인】 주식회사 부영

(소송대리인 법무법인 대중종합법률사무소 담당변호사 임■인)

【피고,피상고인】 김×현

【원심판결】 서울지법 2002. 3. 29. 선고 2001나51335 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이유

1. 원심판결의 요지

원심판결 이유에 의하면, 원심은 기초사실로서, 피고는 1994. 5. 31. 임대주택업 등을 사업목적으로 하는 원고와의 사이에, 원고가 국민주택관리기금 지원을 받아 건축한 그 소유의 고양시 ○○구 ○○동은빛마을 1110동 ○○아파트(이하 '이 ○○아파트'라 한다)에 관하여 임대차보증금 3,300만 원, 월차임 113,000원, 임대차기간 입주일로부터 2년으로 정하는 임대차계약을 체결한 사실, 위 임대차계약은 피고가 1996. 4. 29. 입주한 이후 1998. 4. 29. 묵시적으로 갱신된 사실, 그런데 원고는 위 임대차계약기간 중인 1999. 7.경 피고에게 같은 해 8.분부터 위 임대차보증금 및 차임을 각 5%씩 인상하므로 이를 납부하도록 최고하면서 만약 이를 납부하지 아니하는 경우에는 위 임대차계약이 해지될 수 있음을 통지한 사실, 피고는 위와 같은 임대차보증금 및 차임 인상이 부당하다는 이유로 이에 불응하다 그 연체로 인한 해지를 피하고자 2000. 1.경 원고에게 그 인상된 임대차보증금 및 차임을 납부한 다음, 위 임대차보증금 및 차임 인상이 무효라는 이유로 위 납부금액의 반환을 구하는 부당이득반환 소송을 제기하여 2000. 11. 1. 승소판결을 받고 위 판결은 그 무렵 확정된 사실을 인정한 다음, 원고가 1999. 7.경의 위 통지 외에 2000. 1. 3. 피고에게 같은 내용의 통지를 하였으므로 위 임대차계약은 위 해지통지에 따라 해지되었고, 가사 그렇지 않다고 하더라도 이는 피고와의 위 임대차계약을 갱신하지 않겠다는 통지를 한 셈이 되어 위 임대차계약은 2000. 4. 29. 기간만료로 종료되었다는 원고의 주장에 대하여 원고의 임대차보증금 및 차임 인상통지는 피고가 이에 동의하지 않는 한 임차인에게 불리한 약정으로서 그 효력이 없다 할 것인바, 채택 증거들에 의하면, 그 당시 피고는 원고의 임대차보증금 및 차임의 일방적인 인상에 동의하지 않은 사실, 원고와 피고 사이에 당초 약정된 임대차보증금 및 차임은 다른 장기임대주택과 비교해 볼 때 현저히 높은 수준이어서 위와 같은 인상은 부적정한 사실, 그런데 원고는 위 패소판결 이후에도 경제사정에 따라 적절하게 인상된 임대보증금 및 차임의 액수 및 그 납부를 피고에게 통지하지 않다가 2000. 11. 22. 피고에게 이 ○○아파트를 명도하여 달라고 통지한 사실, 피고는 현재까지 차임 및 관리비를 모두 원고에게 납부한 사실이 인정되는바, 위 인정 사실에 의하면, 위와 같이 피고가 원고의

일방적인 임대차보증금 및 임대료 인상에 따르지 아니하였다고 하여 이를 이유로 위 임대차계약을 해지할 수 없다 할 것이고, 또한 위와 같이 인상된 임대차보증금 및 차임을 납부하지 않으면 계약갱신을 거절하겠다는 원고의 일방적인 통지 또한, 그 효력이 없고, 달리 원고가 별도로 위 임대차계약상 정해진 기간 내에 피고에게 위 계약갱신 거절의 통지를 하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로 결국, 위 임대차계약은 2000. 4. 29. 전 임대차계약과 동일한 조건으로 묵시적으로 갱신되어 2002. 4. 29.까지 존속한다고 판단하여 원고의 이 사건 청구를 배척하였다.

2. 대법원의 판단

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 하고, 의사표시 해석에 있어서 당사자의 진정한 의사를 알 수 없다면, 의사표시의 요소가 되는 것은 표시행위로부터 추단되는 효과의사 즉, 표시상의 효과의사이고 표의자가 가지고 있던 내심적 효과의사가 아니므로, 당사자의 내심의 의사보다는 외부로 표시된 행위에 의하여 추단된 의사를 가지고 해석함이 상당하다(대법원 2002. 2. 26. 선고 2000다48265 판결 참조).

그리고 임대주택법 제3조는 임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 주택건설촉진법 및 주택임대차보호법을 적용한다고 규정하고, 주택임대차보호법 제6조 제1항은 임대인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다고 규정하고 있다.

원심이 확정된 사실관계 및 기록에 의하면, 원고는 피고가 위 1999. 7.경의 통지에 따른 인상된 임대차보증금과 차임을 납부하지 아니하자 2000. 1. 3. 피고에게 같은 달 7.까지 인상된 임대차보증금 및 차임을 납부한 후 새로운 임대차계약을 체결하되 만약 이를 납부하지 아니하면 위

임대차계약을 해지하고 이 ○○아파트의 명도절차를 진행하겠다고 통지한 사실이 인정되는바, 위와 같은 통지의 문언 및 원고가 그와 같은 통지를 하게 된 동기와 경위, 위 통지에 의하여 달성하려는 목적, 그리고 이 ○○아파트 임대차계약의 해지 및 명도절차 착수는 피고와의 위 아파트 임대차계약의 갱신을 하지 아니함을 전제로 한다는 점 등을 고려할 때, 위 통지는 기존의 임대차계약 기간 중의 계약해지를 의미하는 외에 장차 이 ○○아파트에 대한 기존의 임대차계약상의 임대차보증금과 차임을 인상하는 것으로 그 계약조건을 변경하지 않으면 계약을 갱신하지 않겠다는 의사표시까지 포함된 것으로 해석하여야 할 것이고, 한편, 주택임대차보호법 제7조에서 "약정한 차임 또는 보증금이 임차주택에 관한 조세·공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다."고 정하고 있기는 하나, 위 규정은 임대차계약의 존속중 당사자 일방이 약정한 차임 등의 증감을 청구한 때에 한하여 적용되고, 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하거나 또는 임대차계약 종료 전이라도 당사자의 합의로 차임 등이 증액된 경우에는 적용되지 않는다고 할 것이므로(대법원 1993. 12. 7. 선고 93다30532 판결 참조), 위 통지 당시 그 임대차보증금 및 차임 인상분의 적정 여부는 원고의 이 사건 임대차계약 갱신거절의 의사표시 효력과는 아무런 관계가 없다 할 것이다.

결국, 원고가 피고에게 그와 같은 내용의 통지를 한 이상 원고와 피고 사이에 주택임대차보호법 제6조 제1항에서 정한 임대차계약의 묵시적 갱신이 이루어질 여지는 없게 되었다 할 것임에도 불구하고, 원심은 채증법칙에 위배하여 사실을 오인하였거나 주택임대차계약의 묵시적 갱신에 관한 법리를 오해한 나머지 원고와 피고 사이에 이 ○○아파트에 관한 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 잘못 판단하였다 할 것이고, 이는 판결 결과에 영향을 미쳤다 할 것이다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 송진훈(재판장) 변재승 윤재식(주심) 이규홍