

대법원 2005. 5. 26 선고 2005다4048 판결 [건물명도등·임대차보증금등] [공보불게재]

판 시 사 항

[1] 소유자의 임대차계약 해지의 의사표시에 의하여 소유자와 임차인 사이의 임대차계약이 종료되고 소유자가 전차인에 대하여 목적물의 반환과 차임 상당의 손해배상을 청구한 경우, 위와 같은 청구를 한 날 이후에도 전차인에게 임차인에 대한 관계에서 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있는지 여부(소극)

[2] 보증금에서 연체차임 등을 공제한 잔액의 지급과 상환으로 건물명도를 구하는 청구 속에 보증금이 모두 공제된 이후의 차임 상당 부당이득금의 지급을 구하는 청구가 포함되어 있는지 여부(소극)

참 조 조 문

[1] 민법 제630조, 제640조, 제741조

[2] 민법 제741조, 민사소송법 제203조

재 판 경 과

대법원 2005. 5. 26 선고 2005다4048 판결

서울중앙지방법원 2004. 12. 2 선고 2003나23433, 23440(병합) 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 2001. 6. 29. 선고 2000다68290 판결(1984,520)

전 문

【원고,피상고인】 주식회사 반포레저

【피고,상고인】 김×희

【원심판결】 서울중앙지법 2004. 12. 2. 선고 2003나23433, 23440 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 건물 명도에 관한 부분을 서울중앙지방법원 합의부에 환송한다.

이 유

1. 원심은, 그 채용 증거들을 종합하여 원고가 ○○아파트 입주자대표회의와 ○○아파트 입주자대표회의 등 이 사건 상가의 소유자들(이하 '소유자들'이라 한다)로부터 이 사건 상가를 임차한

뒤 그 중 일부씩(이하 '이 사건 건물 부분'이라 한다)을 2차례에 걸쳐 피고에게 전대하였는데, 원 · 피고 사이의 이 사건 전대차계약은 2001. 1. 18. 기간만료 또는 같은 달 30. 해지에 의하여 종료되었다는 요지의 사실 등을 적법하게 인정한 다음, 원고의 임차권, 점유권 유무는 채권계약인 이 사건 전대차계약의 효력에 영향을 미치지 않는 것이고, 피고는 이 사건 건물 부분에서 변론 종결일 무렵까지 계속하여 영업을 하고 있으므로, 전대 권한 있는 원고로부터 목적물을 임차하여 계속 점유 · 사용하고 있는 피고로서는 원고에게 차임 및 이 사건 건물 부분의 명도 완료일까지의 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판단하고, 피고가 이미 연체한 차임 등만으로도 피고의 보증금은 모두 공제되고 남아 있는 것이 없다는 이유로 피고에 대하여 이 사건 건물 부분의 단순 명도를 명함과 아울러, 보증금에서 공제되지 아니한 연체 차임 등과 이 사건 건물 부분의 명도 완료일까지의 차임 상당 부당이득금의 지급을 명하였다.

2. 그러나 원심이 아래에서 보는 바와 같이 피고가 2004. 5. 4. 이후에도 원고에게 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판단하여 이를 피고의 보증금에서 공제하거나 이 사건 건물 부분의 명도 완료일까지 차임 상당 부당이득금의 지급을 명한 조치는 수긍하기 어렵다.

기록에 의하면, 이 사건 지하상가의 소유자들은 원고의 임대료 등 미납을 이유로 원고를 상대로 이 사건 지하상가 명도청구의 소를 제기하여 2002. 1. 24. 원고와 사이에 소유자들은 2001. 9. 1.부터 7년간 원고에게 이 사건 지하상가를 임대하되 원고가 차임을 2회 이상 연체하는 경우에는 기한의 이익을 상실하는 것으로 하는 조정이 성립되었는데, 소유자들이 2004. 5. 4. 차임 연체를 이유로 원고에 대하여 임대차계약을 해지하고, 같은 날 피고에 대하여 이 사건 건물 부분의 명도를 요구함과 동시에 2004. 5. 4. 이후의 차임 상당 손해배상금을 청구할 것임을 통지하고, 2004. 7. 23. 이 사건 지하상가 중 원고가 점유중인 부분에 대하여 명도집행을 한 사정이 엿보이는바, 이와 같이 소유자들의 임대차계약 해지의 의사표시에 의하여 소유자들과 원고 사이의 임대차계약이 종료되고 소유자들이 전차인이던 피고에 대하여 목적물의 반환과 차임 상당 손해배상을 청구하였다면, 소유자들이 피고에 대하여 위와 같은 청구를 한 2004. 5. 4. 이후에는 피고는 원고에 대한 관계에서 더 이상 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다고 할 수는 없다.

뿐만 아니라, 원고는 이 사건 청구로서, 피고는 원고로부터 보증금 잔액 8,888,600원에서 2003. 1. 19.부터 이 사건 건물 부분의 명도 완료일까지 월 3,319,800원의 비율에 의한 금액을 공제한 금원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물 부분을 명도할 것을 구하였음이 기록상 명백한바, 그렇다면 원고의 이 사건 청구는 어디까지나 건물명도 청구이므로, 보증금에서 연체 차임 등을 공제한 잔액의 지급과 상환으로 건물명도를 구하는 청구 속에 보증금이 모두 공제된 이후의 차임 상당 부당이득금의 지급을 구하는 청구가 포함되어 있다고 할 수는 없다.

그럼에도 불구하고, 원심은 위에서 본 사정에 관하여 살펴보지 아니한 채 피고가 이 사건 건물 부분에서 변론 종결일 무렵까지 계속하여 영업을 하고 있다는 이유만으로 2004. 5. 4. 이후의 차임 상당 부당이득까지도 원고에게 반환할 의무가 있다고 판단하여 이를 피고의 보증금에서 공제하거나 원고가 청구하지도 아니한 금원의 지급을 명하였으니, 원심판결에는 부당이득의 성립에 관한 법리를 오해하거나 심리를 다하지 아니한 위법 및 처분권주의에 위반한 위법이 있고, 이는 판결에 영향을 미쳤음이 분명하다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 그 중 건물 명도에 관한 부분을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 윤재식(재판장) 강신욱 고현철(주심) 김영란