

대법원 2016. 2. 18 선고 2013다94640(본소), 2013다94657(반소) 판결

[임차보증금등반환 · 건물명도]

재판경과

대법원 2016. 2. 18 선고 2013다94640(본소), 2013다94657(반소) 판결

서울고등법원 2013. 10. 30 선고 2012나32 판결

전 문

원고(반소피고), 상고인A

피고(반소원고), 피상고인B

판결 선고 2016. 2. 18.

원심판결 서울고등법원 2013. 10. 30. 선고 (춘천)2012나32(본소), 2013나2332(반소) 판결

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

이 유

1. 본소에 관하여

가. 상고이유 제1점에 관하여

(1) 원심판결 이유와 원심이 일부 인용한 제1심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)가 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)를 대리한 E와 원심 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2003. 3. 14. 체결한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)이 종료된 다음날인 2006. 3. 20. 이후, 원고가 이 사건 부동산에 관하여 원심 기재 표와 같이 점유·사용하였다고 판단하였다.

(2) 기록에 비추어 살펴보면, 이 사건 부동산 중 제1층 찜질방 부분(499.185m²)에 관한 원심의 이유 설시에 다소 적절하지 아니한 부분은 있으나, 원고의 피고에 대한 임대차보증금반환청구를 배척한 결론은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 관련 법리를 오해한 잘못이 없다.

나. 상고이유 제2점에 관하여

(1) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하면 되는 것으로서 나아가 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니하므로, 임대차가 종료된 경우 임대목적물이 타인 소유라 하더라도 그 타인이 목적물의 반환청구나 임료 내지 그 해당액의 지급을 요구하는 등 특별한 사정이 없는 한 임차인은 임대인에게 그 부동산을 인도하고 임대차 종료일까지의 연체차임을 지급할 의무가 있음은 물론, 임대차 종료일 이후부터 부동산 인도 완료일까지 그 부동산을 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무도 있다고 할 것이다(대법원 1996. 9. 6. 선고 94다54641 판결, 대법원 2000. 11. 24. 선고 2000다37777, 37784 판결, 대법원 2001. 6. 29. 선고 2000다68290 판결 등 참조).

(2) 원심판결 이유와 원심이 일부 인용한 제1심판결 이유 및 기록에 의하면, ① 2003. 3. 14. 당시 이 사건 부동산의 대부분은 원고 및 원고의 남편인 C, 주식회사 D(이하, 'D'라고 한다)의 소유로, 지하층 및 1층 일부 지분은 제3자들 소유로 등기되어 있었으나, 원고의 시아버지로서 당시 D의 대표이사였던 E가 이 사건 부동산 전부에 대하여 사실상의 처분 권한을 가지고 이를 점유·관리하고 있었던 사실, ② 원고 및 C의 대리인 E는 2003. 3. 14. 피고에게 이 사건 부동산을 26억 원에 매도하면서, 이 사건 부동산을 계속하여 사용·수익하기 위하여 원고를 대리하여 피고와 이 사건

임대차계약을 체결하였고, 그 후 원고가 E로부터 이 사건 부동산의 점유를 이전받아 원심 표 기재와 같이 사용·수익하였던 사실[2010. 3. 16. 이후 위 찜질방 부분(499.185m²)은 제외], ③ 원고가 이 사건 부동산을 원심 표 기재와 같이 점유·사용하였다고 인정되는 기간 동안 이 사건 부동산 중 일부는 D, C, K 등 타인이 소유자로 등기된 적이 있었고, 원심 변론종결일인 2013. 10. 16.에도 피고는 이 사건 부동산의 일부에 대해서만 소유자로 등기되었던 사실 등을 인정할 수 있으나, 원고가 위 기간 동안 피고를 제외한 이 사건 부동산의 다른 소유자들로부터 이 사건 부동산의 반환이나 차임 등의 지급을 요구받았다는 등의 사정을 인정할 아무런 자료가 없다. 이러한 사실관계 및 사정 등을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원심이, 원고가 원심 표 기재와 같이 이 사건 부동산 중 사용·수익한 부분[2010. 3. 16. 이후 위 찜질방 부분(499.185m²)은 제외]에 대한 차임 상당액을 부당이득으로 피고에게 반환할 의무가 있다고 판단한 것은 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유의 주장과 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 관련 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 반소에 관하여

원심판결 이유 및 원심이 일부 인용한 제1심판결 이유에 의하면, 원심은, 이 사건 임대차계약이 종료되었고, 피고가 원고에게 반환해야 할 임대차보증금이 없는 이상, 원고는 조건 없이 원고가 점유하고 있는 원심 별지 목록 제1, 2, 3, 5항 기재 각 부동산을 피고에게 인도할 의무가 있다고 판단하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 수긍할 수 있고, 거기에 동시이행의 항변에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관고영한

대법관이인복

대법관김소영

주심대법관이기택