

대법원 2018. 11. 29 선고 2018다240424, 2018다240431 판결 [2018다240424(본소)

건물명도
2018다240431(반소) 임대차보증금청구의소]

재판경과

대법원 2018. 11. 29 선고 2018다240424, 2018다240431 판결

수원지방법원 2018. 5. 3 선고 2016나68069, 2017나13530 판결

수원지방법원 2016. 8. 24 선고 2015가단144200 판결

전문

원고(반소피고), 피상고인

1. A

2. B

원고(반소피고)들 승계참가인, 피상고인

주식회사 C

피고(반소원고), 상고인

D

원심판결 수원지방법원 2018. 5. 3. 선고 2016나68069(본소), 2017나13530(반소) 판결

판결선고 2018. 11. 29.

주 문

원심판결의 본소청구 중 부당이득반환청구 부분 및 반소청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 법률상 원인 없이 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 이익을 반환하여야 한다(민법 제741조), 여기에서 이익이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차인이 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 않는다. 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 않았다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조).

2. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)들이 2015. 2. 1. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에게 이 사건 점포를 보증금 5,000만 원, 월차임 150만 원(부가가치세 별도), 기간 2015. 2. 1.부터 2016. 2. 27.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하되, 월 임대료를 3회 이상 연체 시 임대인은 계약을 해지할 수 있다는 등의 특약사항을 정한 사실, 피고는 2015. 3. 3. 및 2015. 4. 7. 원고 B에게 각 1,500,000원을 차임 명목으로 지급하였을 뿐 그 외에는 차임을 지급하지 않은 사실, 원고들은 2015. 12. 2. 피고에게 차임 연체를 이유로 임대차계약 해지통고를 하였고, 위 해지통고가 2015. 12. 3. 피고에게 송달된 사실, 피고는 이 사건 점포에서 커피전문점 영업을 하다가 2016. 9. 28. 폐업신고를 하였고, 이후에도 이 사건 점포에 영업비품들을 그대로 비치하는 등 이 사건 점포를 계속하여 점유한 사실,

원고들은 2017. 8. 31. E에게 이 사건 건물에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐준 사실 등을 인정하였다. 그런 다음 원심은 원고들의 본소청구에 대하여, 이 사건 임대차계약이 2015. 12. 3. 적법하게 해지되었으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 점포를 인도할 의무가 있고, 2015. 2. 1.부터 원고들이 이 사건 점포의 소유권을 상실한 2017. 8. 31.까지 월 165만 원의 비율로 계산한 차임 또는 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다고 판단하고, 2016. 9. 28. 폐업신고 이후로는 이 사건 점포를 사용·수익하지 않았다는 피고의 주장에 대하여는 인정할 증거가 부족하다는 이유로 이를 배척하였다. 나아가 원심은 임대차보증금에서 연체차임 등을 공제한 2,750만 원의 지급을 구하는 피고의 반소청구에 대하여는, 임대차보증금에서 연체차임 또는 차임 상당의 부당이득금을 공제하면 남는 금액이 없다는 이유로 이를 기각하였다.

3. 그러나 원심의 판단 중 피고가 2016. 9. 28. 폐업신고를 한 이후로도 이 사건 점포를 사용·수익하여 실질적인 이득을 얻었음을 전제로 피고에 대하여 위 폐업신고 이후의 기간에 대하여도 차임 상당 부당이득반환의무가 성립한다고 판단한 부분은 다음과 같은 이유로 수긍할 수 없다. 피고가 이 사건 점포에서 커피전문점 영업을 하여 오다가 2016. 9. 28. 관할세무서에 폐업신고를 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 기록에 의하면 원고들은 피고가 현실적으로 커피전문점 영업을 하지 않았다 하더라도 이 사건 점포에 영업비품과 시설을 그대로 남겨 둔 이상 본래의 임대차계약상의 목적에 따른 사용·수익을 한 것으로 보아야 한다는 취지로 주장하고 있을 뿐, 피고가 폐업신고를 한 이후 더 이상 커피전문점 영업을 하지 않은 사실에 대하여는 다투지 않고 있다.

이러한 사정을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고가 이 사건 점포에 대한 폐업신고를 한 이후에는 비록 그 점유를 계속하고 있었다 하더라도 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익을 한 것이 아니어서 실질적인 이익을 얻은 바 없으므로, 그로 인하여 원고들에게 손해가 발생하였다 하더라도 피고의 부당이득반환의무는 성립하지 않는다.

그럼에도 원심은 피고가 커피전문점 영업에 필요한 비품 등을 그대로 남겨둔 채 이 사건 점포를 폐쇄한 사정 등을 피고가 폐업신고를 한 2016. 9. 28. 이후에도 차임 상당의 부당이득반환의무가 성립한다고 판단하였으니, 이 부분 원심판결에는 부당이득 반환에 관한 법리를 오해하고 필요한

심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결의 본소청구 중 부당이득반환청구 부분 및 반소청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박정화 주심 대법관 권순일 대법관 이기택 대법관 김선수