

대법원 2019. 5. 30 선고 2019다202573 판결 [건물명도(인도)] [미간행]

판 시 사 항

[1] 임대차가 종료된 경우, 임대목적물이 임대인이 아닌 타인 소유라도 임차인은 임대인에게 부동산을 명도하고 임대차 종료일까지의 연체 차임을 지급할 의무가 있는지 여부(원칙적 적극) 및 임대차 종료일 이후부터 부동산 명도 완료일까지 부동산을 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무도 있는지 여부(원칙적 적극) / 이와 같은 법리는 임차인이 임차물을 전대하였다가 임대차 및 전대차가 모두 종료된 경우의 전차인에 대하여도 그대로 적용되는지 여부(원칙적 적극)

[2] 임차인이 임차물을 전대한 후 임대차계약이 종료되고 전차인이 임대인으로부터 목적물의 반환청구나 차임 내지 그 해당액의 지급요구를 받는 등의 이유로 임차인이 전차인으로 하여금 목적물을 사용·수익하게 할 수 없게 된 경우, 전차인은 이행불능으로 인한 계약 종료를 이유로 그 이후의 차임지급 및 부당이득반환 의무를 면하는지 여부(적극)

[3] 갑 주식회사 소유의 점포에 관하여 임대차계약을 체결한 을이 병에게 점포를 전대하였으나 갑 회사가 무단전대를 이유로 을에게 임대차계약 해지를 통고한 다음 병을 상대로 점포 명도소송을 제기하였고, 그 후 병이 갑 회사와 합의하여 위 점포에서 계속 영업을 하고 있는데, 을이 병을 상대로 전대차계약을 해지하고 연체 차임과 전대차계약 해지 다음 날부터 점포의 인도 완료일까지 차임 상당의 부당이득반환을 구한 사안에서, 갑 회사가 병에게 위와 같이 목적물 반환을 청구한 이후에는 을로서는 병으로 하여금 점포를 사용·수익하게 할 수 없게 되었으므로 병은 을에게 차임이나 부당이득금을 지급할 의무가 없다고 보아야 하는데도, 이와 달리 본 원심판결에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

참 조 조 문

[1] 민법 제618조, 제630조, 제741조 [2] 민법 제618조, 제623조, 제630조, 제741조 [3] 민법 제618조, 제623조, 제629조, 제630조, 제741조

재 판 경 과

대법원 2019. 5. 30 선고 2019다202573 판결

서울중앙지방법원 2018. 11. 21 선고 2018나39159 판결

서울중앙지방법원 2018. 5. 31 선고 2017가단5014706 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 2001. 6. 29. 선고 2000다68290 판결(공2001하, 1731)

대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856, 21863 판결(공2007하, 1453)

[2] 대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다38325 판결(공2009하, 1733)

전 문

원고, 피상고인 원고 (소송대리인 법무법인 명경 담당변호사 김민수 외 5인)

피고, 상고인 피고

원심판결 서울중앙지법 2018. 11. 21. 선고 2018나39159 판결

판결선고 2019. 5. 30.

주 문

원심판결의 금원 지급청구에 관한 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

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 소유라고 하더라도 그 타인이 목적물의 반환청구나 차임 내지 그 해당액의 지급을 요구하는 등 특별한 사정이 없는 한 임차인은 임대인에게 그 부동산을 명도하고 임대차 종료일까지의 연체 차임을 지급할 의무가 있음은 물론, 임대차 종료일 이후부터 부동산 명도 완료일까지 그 부동산을 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무도 있다. 이와 같은 법리는 임차인이 임차물을 전대하였다가 임대차 및 전대차가 모두 종료된 경우의 전차인에 대하여도 특별한

사정이 없는 한 그대로 적용된다(대법원 2001. 6. 29. 선고 2000다68290 판결, 대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856, 21863 판결 등 참조).

또한임차인이 임차물을 전대한 후 임대차계약이 종료되고 전차인이 임대인으로부터 목적물의 반환청구나 차임 내지 그 해당액의 지급요구를 받는 등의 이유로 임차인이 전차인으로 하여금 목적물을 사용·수익하게 할 수가 없게 되면, 임차인의 전대차계약에 기한 채무는 이행불능으로 되고 전차인은 이행불능으로 인한 계약 종료를 이유로 그 이후의 차임지급 및 부당이득반환 의무를 부담하지 않는다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다38325 판결 등 참조).

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면, (1) 삼◇악기 주식회사(이하 '삼◇악기'라고 한다) 소유의 건물 중 이 사건 점포에 관하여 임대차계약을 체결한 원고는 피고에게 그 점포를 전대한 사실, (2) 삼◇악기는 원고의 무단전대를 이유로 2015. 10. 13.경 임대차계약 해지를 통고하고 2015. 12. 28. 원고 등 임차인들을 상대로 각 해당 점포의 인도를 구하는 소송을 제기하였고, 피고 등 전차인들을 상대로 점유이전금지가처분을 신청하여 2016. 2. 24.경 가처분결정이 집행된 다음 2016. 12. 8.경 점포 명도소송을 제기한 사실, (3) 피고는 삼◇악기와 2017. 8. 22. 이 사건 점포를 사용하다가 약정 시기에 점포를 삼◇악기에게 인도하기로 합의하고, 2018. 10. 2. 다시 위 인도 시기를 연장하는 합의를 하여 이 사건 점포에서 계속 영업하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

원심은 이와 같은 사실관계를 기초로, 삼◇악기가 원고와 체결한 임대차계약을 해지한 다음 원고와 피고에게 각 점포 인도를 요구하였다고 하더라도 이러한 사정만으로 원고가 피고로 하여금 이 사건 점포를 사용·수익하게 할 전대차계약상의 채무가 이행불능 상태가 되었다고 보기 어려우므로, 피고는 원고에게 연체 차임과 전대차계약 해지 다음 날부터 이 사건 점포의 인도 완료일까지 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판단하였다.

3. 그런데 앞에서 본 법리에 비추어 위 사실관계를 살펴보면, 삼◇악기는 먼저 원고에게 임대차계약 해지를 통보한 다음 피고에 대해 점유이전금지가처분을 신청하고 점포 명도소송을 제기함으로써 목적물 반환청구를 하였음을 알 수 있을 뿐 아니라, 피고가 그 이후에도 이 사건 점포를 계속 점유,

사용하고 있는 것은 임대인인 삼◇악기의 의사에 따른 것이라고 보이므로, 삼◇악기가 피고에게 위와 같이 목적물 반환을 청구한 이후에는 원고로서는 피고로 하여금 이 사건 점포를 사용·수익하게 할 수 없게 되었고, 피고는 원고에게 차임이나 부당이득금을 지급할 의무가 없다고 보아야 한다.

그럼에도 원심은 피고가 변론종결일 무렵까지 계속하여 이 사건 점포에서 영업을 하고 있다는 이유만으로, 삼◇악기의 피고에 대한 목적물 반환청구가 있는 이후에도 피고는 원고에게 차임과 부당이득금을 지급할 의무가 있다고 판단하였으니, 원심판결에는 전차인의 차임지급의무의 범위 및 부당이득의 성립에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 부분을 지적하는 피고의 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결의 금원 지급청구에 관한 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이기택 대법관 권순일 대법관 박정화 주심 대법관 김선수