

대법원 2016. 4. 28 선고 2015다251867 판결 [보증금반환등청구]

재판경과

대법원 2016. 4. 28 선고 2015다251867 판결

서울동부지방법원 2015. 11. 6 선고 2015나21006 판결

전 문

원고, 피상고인 겸 부대상고인주식회사 A

피고, 상고인 겸 부대피상고인주식회사 B

판결 선고 2016. 4. 28.

원심판결 서울동부지방법원 2015. 11. 6. 선고 2015나21006 판결

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울동부지방법원 합의부에 환송한다.

원고의 부대상고를 기각한다.

N

이 유

가. 계약해지에 관하여

원심은, 피고가 원고로부터 2013. 9. 30. 이 사건 점포를 인도받고 2014. 2. 5.경 새로운 전차인과 전대차계약을 체결하였고, 다만 임대인의 동의를 얻지 못하여 2014. 3. 19. 다시 계약서를 작성하고 새로운 전차인이 2014. 7. 1.부터 영업을 개시한 사실을 인정한 다음, 이에 의하면 피고도 새로운 전대차계약을 체결한 2014. 2. 5.경에는 이 사건 전대차계약에 따른 목적물 제공의무를 이행할 의사가 없었다는 이유로 이 사건 전대차계약은 피고가 새로운 전차인과 계약을 체결하기 전날인 2014. 2. 4. 합의해지로 종료되었다고 판단하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 계약의 해지 등에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

나. 보증금 공제액에 관하여

1) 원심은, 이 사건 전대차계약이 2014. 2. 4. 합의해지로 종료되었으므로 피고는 원고에게 전대차보증금 5,000만 원을 반환할 의무가 있다고 판단한 다음, 이에 대한 피고의 연체차임 등의 공제항변 중 2013. 10. 1.부터 2014. 6. 30.까지 월 6,325,000원의 전대료를 공제하여야 한다는 항변에 대하여, 이 사건 전대차계약 제13조 제5항에서 원고가 전대차목적물 내 영업을 휴업·폐점하였을 경우에도 직전 3개월 평균 매출액으로 계산한 월 전대료가 발생하고 전대차기간 내에 이를 지급한다고 정하고 있고 원고가 2013. 7.분 및 8.분 전대료로 월 3,162,500원을 지급한 사실을 자인하고 있다는 이유로 2013. 10. 1.부터 2014. 2. 4.까지 월 3,162,500원을 기준으로 계산한 전대료를 전대차보증금에서 공제하여야 한다고 판단하였다.

2) 이 사건 전대차계약이 2014. 2. 4. 합의해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로 원심이 2013. 10. 1.부터 2014. 2. 4.까지의 전대료를 전대차보증금에서 공제한 것은 정당하나, 원심이 그 공제되어야 할 전대료를 월 3,162,500원을 기준으로 산정한 것은 다음과 같은 이유로 수긍할 수 없다.

원심판결 이유와 기록에 의하면, ① 원고는 피고와 2010. 10. 25. 이 사건 전대차계약을 체결하면서 월 전대료를 월 매출액의 18%로 정하되, 최저 전대료를 500만 원(부가가치세 별도)으로 정한 사실(전대차계약서 표지 제4조), ② 이 사건 전대차계약에서 원고는 매월 해당 월의 다음달 7일에 전대차계약서 표지 제4조에서 정한 월 전대료를 지정계좌로 입금하여야 하고(제13조 제1항), 원고가

전대차목적물 내 영업을 휴업·폐점하였을 경우에도 직전 3개월 평균 매출액으로 계산한 월 전대료는 발생하며, 원고는 제13조 제1항에 따라 전대차기간 내에 해당 월 전대료를 지급하여야 한다(제13조 제5항)고 정한 사실, ③ 최저 전대료는 2012. 7.분부터 575만 원으로 인상된 사실, ④ 원고는 2013. 9. 30. 피고에게 이 사건 점포를 인도한 사실을 알 수 있다.

이러한 사실관계와 원고가 2013. 10. 1. 이후 지급하여야 할 전대료를 월 3,162,500원을 기준으로 산정하여야 하는 사정을 기록상 찾을 수 없는 점을 종합하면, 원고는 피고에게 이 사건 점포를 인도한 이후에도 전대차기간이 종료되기 전까지 달리 전대료를 산정하여야 할 특별한 사정이 없는 한 이 사건 전대차계약에서 정한 바에 따라 전대료를 산정하여 지급할 의무가 있으므로, 이를 피고가 반환할 전대차보증금에서 공제하여야 할 것이다.

그럼에도 원심은 이 사건 전대차계약에 따라 산정한 전대료는 물론, 이 사건 전대차계약에 따르지 않고 전대료를 산정하여야 할 특별한 사정에 관하여 더 나아가 심리하지 않은 채 단지 그 판시와 같은 이유만으로 2013. 10. 1.부터 월 3,162,500원을 기준으로 산정한 전대료를 전대차보증금에서 공제하여야 한다고 판단하였으므로, 이러한 원심의 판단에는 연체 전대료의 공제에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니한 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 취지의 상고이유 주장에는 정당한 이유가 있다.

2. 부대상고이유에 대하여 판단한다.

원심은, 이 사건 전대차계약이 원고의 2013. 8. 29.자 해지통보로 해지되었다는 원고의 주장에 대하여, 원고가 전대료의 조정을 요구하였다가 피고가 거부한 이 사건에는 이 사건 전대차계약 제13조 제3항, 제4항이 직접 적용되지 않으므로 위 조항에 의하여 이 사건 전대차계약이 해지된 것으로 보기 어렵고, 또한 원고가 리모델링 공사와 동종업종의 신규 입점에 대하여 동의나 승인하였다고 봄이 상당하므로 이를 두고 피고에게 이 사건 전대차계약의 채무불이행이 있었다고 보기 어렵다는 이유로 원고의 위 주장을 받아들이지 않았다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 법률행위의 해석 등에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 부대상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관김소영

주심대법관이인복

대법관김용덕

대법관이기택