

대법원 2001. 2. 23 선고 2000다70804 판결 [건물명도등]

참 조 조 문

[1] 민사소송법 제188조, 주택임대차보호법 제3조 제1항

재 판 경 과

대법원 2001. 2. 23 선고 2000다70804 판결

서울지방법원 2000. 11. 17 선고 2000나28659 판결

전 문

【원고,상고인겸부대피상고인】 김AA (소송대리인 변호사 채BA)

【피고,피상고인겸부대상고인】 김CA 외 1인 (소송대리인 변호사 이BB)

【원심판결】 서울지법 2000. 11. 17. 선고 2000나28659 판결

주 문

상고 및 부대상고를 모두 기각한다. 상고 및 부대상고비용은 각자의 부담으로 한다.

이유

1. 원고의 상고이유에 대한 판단

가. 법률상의 요건사실에 해당하는 주요사실에 대하여 당사자가 주장하지도 아니한 사실을 인정하여 판단하는 것은 변론주의에 위배된다고 할 것이나, 당사자의 주요사실에 대한 주장은 직접적으로 명백히 한 경우뿐만 아니라 당사자가 법원에 서증을 제출하며 그 입증취지를 진술함으로써 서증에 기재된 사실을 주장하거나 그 밖에 당사자의 변론을 전체적으로 관찰하여 간접적으로 주장한 것으로 볼 수 있는 경우에도 주요사실의 주장이 있는 것으로 보아야 할 것이다(대법원 1995. 4. 28. 선고 94다16083 판결, 1999. 7. 27. 선고 98다46167 판결 등 참조).

기록에 의하면, 피고들은 원고의 이 사건 건물명도 청구에 대하여, 1995. 12. 1.자 임대차계약에 기한 보증금 4,500만 원의 지급과의 동시이행을 구하고 있을 뿐, 1994. 11. 9.자 임대차계약에 기한 보증금 3,800만 원의 지급과의 동시이행을 구한다는 취지의 명백한 주장은 하고 있지는 않으나, 한편, 피고들은 위 1995. 12. 1.자 임대차계약에 기한 보증금 4,500만 원의 반환청구권이 있다는 점에 대한 증거의 하나로 전세계약서(을 제2호증)를 제출하고 있는데, 이에 의하면 위 1995. 12. 1.자 계약 이전에 동일한 임대차목적물에 대하여 보증금 3,800만 원으로 된 임대차계약이 있었던 사실이 인정되며, 갑 제3호증의 1 내지 4, 갑 제5호증의 1, 갑 제6호증의 9, 10 등 변론에 나타난 자료들을 종합하면, 피고들 주장의 위 1995. 12. 1.자 임대차계약이 진정한 것이라면, 이는 종전의 보증금 3,800만 원으로 된 임대차계약이 그 기본적인 동일성은 유지된 채 갱신된 것일 수 있음을 알 수 있다.

이와 같은 상황이라면 위 법리에 비추어, 비록 피고들이 변론에서 위 1994. 11. 9.자 임대차계약의 존재 등에 관하여 명백히 진술을 한 흔적은 없다고 하더라도 위 증거의 신청이나 당사자의 변론을 전체적으로 관찰하여 볼 때 그에 관한 간접적인 진술이 있었다고 볼 수 있으므로, 원심이 피고들에게 위 1994. 11. 9.자 임대차계약에 기한 보증금 3,800만 원의 반환청구권이 있고, 이는 이 사건 명도의무와 동시이행관계에 있다고 판단하였다고 하여 변론주의에 위배된다고 할 수 없으므로, 이

점에 관한 상고이유는 받아들일 수 없다.

나. 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 규정하고 있는 주민등록이라는 대항요건은 임차인 본인뿐만 아니라 그 배우자나 자녀 등 가족의 주민등록을 포함한다고 할 것인바(대법원 1995. 6. 5.자 94마2134 결정, 1996. 1. 26. 선고 95다30338 판결 등 참조), 원심판결 이유에 의하면 원심은, 이 ○○아파트에 관하여 소외 KK은행의 근저당권설정등기가 마쳐진 1996. 4. 23.에 앞선 1994. 11. 9. 피고들이 피고 김CA 명의로 소외 김DA와의 사이에 임대차계약을 체결하고 이 ○○아파트를 인도받은 후 피고 김CB와 그의 남편이자 피고 김CA의 아버지인 소외 김DB가 1994. 12. 8. 이 ○○아파트의 주소지에 주민등록 전입신고를 함으로써 주택임대차보호법 소정의 대항력을 취득한 것이라고 판단하였는바, 위에서 본 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위 사실인정 및 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같은 심리미진, 채증법칙 위배로 인한 사실오인의 위법이나 주택임대차보호법 소정의 대항력에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다.

2. 피고들의 부대상고이유에 대한 판단

원심판결 이유에 의하면 원심은, 피고들이 1995. 12. 1. 위 김DA와 사이에 종전의 임대차보증금을 금 4,500만 원으로 증액하기로 약정하고 김DA에게 차액인 금 700만 원을 보증금으로 더 지급하였으므로 전체 임차보증금 4,500만 원을 반환받아야 한다는 취지의 피고들 주장사실이 인정되지 아니한다고 하여 피고들의 위 주장 부분을 배척하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 위 설시에 있어 다소 부적절한 점이 없는 것은 아니나(위 '제1의 가'항 부분 참조) 원심의 위 사실인정은 정당한 것으로 수긍이 되고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 심리미진이나 채증법칙 위배로 인한 사실오인의 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 그러므로 상고와 부대상고를 모두 기각하고, 상고 및 부대상고비용은 패소자의 각자 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.