

대법원 2015. 2. 26 선고 2012다76713(본소), 2012다76720(반소) 판결

[건물명도 · 임대차보증금]

재판경과

대법원 2015. 2. 26 선고 2012다76713, 2012다76720 판결

서울고등법원 2012. 7. 18 선고 2011나83488(본소), 2011나83495(반소) 판결

서울북부지방법원 2011. 9. 8 선고 2010가합9751 판결

전문

원고, 상고인 A건물관리단

원고(반소피고), 상고인

별지 원고명단 기재와 같다.

피고(반소원고), 피상고인 AA

원심판결 서울고등법원 2012. 7. 18. 선고 2011나83488(본소), 83495(반소) 판결

판결선고 2015. 2. 26.

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 원고 A건물관리단과 원고(반소피고)들이 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 원고 A건물관리단(이하 '원고 관리단'이라 한다)의 상고이유에 관하여

가. 원심판결 이유 및 기록에 의하면, 피고가 2005년 7월부터 8월경까지 이 사건 점포 중 원심 판시 19개 점포를 주식회사 센트럴파크(이하 '센트럴파크'라 한다) 등으로부터 임차한 사실, 센트럴파크는 2005. 8. 26. 원고 관리단 등에게 위 19개 점포를 5년간 무상으로 대여하면서 향후 그 점포에 관한 임대차계약이 유효한 기간 동안 발생할 월차임을 원고 관리단 등에게 양도하기로 약정한 사실을 알 수 있다.

위와 같은 사실관계에 의하면, 원고 관리단은 센트럴파크로부터 원심 판시 19개 점포에 대한 무상사용권을 부여받으면서 그 임대차계약이 유효한 기간 동안만의 피고에 대한 차임채권을 양수하였다고 봄이 상당하므로, 위 점포의 소유자나 임대인이 아닌 원고 관리단으로서는 임대차계약이 종료한 이후의 기간에 관하여는 임차인인 피고를 상대로 차임 상당의 부당이득 반환을 청구할 권리가 없다.

따라서 원고 관리단의 차임 상당 부당이득 반환 청구는 이유 없어 기각할 것인데, 원심은 원고 관리단의 이 부분 주장을 센트럴파크의 채권자로서 센트럴파크의 피고에 대한 부당이득반환채권을 대위행사하는 것으로 파악한 나머지 그 피보전권리 등이 존재하지 않는다는 등의 이유로 원고 관리단의 청구를 각하하였는바, 원고 관리단만이 상고한 이 사건에서 불이익변경금지의 원칙상 원심판결을 상고인인 원고 관리단에게 불이익하게 변경할 수 없으므로, 이 부분 상고를 받아들이지 않는 데 그친다.

나. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 채택 증거를 종합하여 인정되는 그 판시와 같은 사정에 비추어

보면 원고 관리단이 제출한 증거만으로는 그 주장의 관리비가 이 사건 점포에 관하여 적정하게 산정된 것이라고 인정하기에 부족하다고 보아 피고가 자인하는 그 판시와 같은 금액만을 적정 관리비로 인정하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면 위와 같은 원심의 판단은 정당하고, 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 관리비 부과에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다. 그리고 앞서 본 바와 같이 원고 관리단의 부당이득반환청구가 인정되지 아니하는 이상 원고 관리단이 지급받은 금원 전체를 관리비에 충당한 것이 잘못이라는 상고이유 주장 또한 받아들일 수 없다.

다. 집합건물의 관리단 등 관리주체의 단전·단수 및 엘리베이터 운행정지 등의 조치가 적법하기 위해서는 그 조치가 관리규약을 따른 것이었다는 점만으로는 부족하고, 그와 같은 조치를 하게 된 동기와 목적, 수단과 방법, 조치에 이르게 된 경위, 그로 인하여 입주자가 입게 된 피해의 정도 등 여러 가지 사정을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있어야 한다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598, 3604 판결 등 참조). 따라서 관리주체의 위와 같은 단전·단수 및 엘리베이터 운행정지 등의 조치가 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성을 구비하지 못하여 불법적인 사용방해행위로 인정될 경우, 그로 인하여 건물의 구분소유자나 임차인이 그 건물을 사용·수익하지 못하였다면 그 구분소유자나 임차인으로서 관리단에 대하여 그 기간 동안 발생한 관리비채무를 부담하지 않는다고 봄이 상당하다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은, 그 채택 증거를 종합하여 인정되는 이 사건 1, 2, 3, 5차 단전조치의 목적, 수단과 방법, 조치에 이르게 된 경위, 그로 인하여 피고가 입게 되는 피해의 정도 등에 비추어 보면 위 각 단전조치는 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있는 행위로 볼 수 없으므로 피고는 위 기간 동안의 관리비채무를 부담하지 않는다고 판단하였다.

앞에서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단은 정당하고, 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 단전조치의 위법성에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

2. 원고(반소피고)들의 상고이유에 관하여

법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸한 후에도 임차목적물을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 않아 실질적인 이득을 얻지 않은 경우에는 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다 하더라도 임차인의 부당이득반환의무가 성립하지 않는다(대법원 1998. 5. 29. 선고 98다6497 판결 등 참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 채택 증거를 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 피고(반소원고)로서는 2010. 10. 1. 이후에는 원고(반소피고)들 소유 점포들을 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 않아 실질적인 이득을 얻은 것이 없다는 이유로 원고(반소피고)들의 이 부분 부당이득반환청구를 기각하였다.

앞에서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면 위와 같은 원심의 판단은 정당하고, 거기에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 건물인도에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

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

재판장 대법관 김신 주심 대법관 민일영 대법관 박보영 대법관 권순일

별지

원고(반소피고) 명단

1. B
2. C
3. D
4. E
5. F
6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. O

15. P

16. Q

17. R

18. S

19. T

20. U

21. V

22. W

23. X

24. Y

25. Z

끝.