

대법원 2000. 11. 14 선고 2000다17384 판결 [건물명도]

참 조 조 문

[1] 민법 제105조, 제626조

재 판 경 과

대법원 2000. 11. 14 선고 2000다17384 판결

부산고등법원 2000. 2. 18 선고 99나9165 판결

부산지방법원 1999. 8. 18 선고 98가합24559 판결

전 문

【원고,상고인】 박AA (소송대리인 변호사 박BA)

【피고,피상고인】 신CA (소송대리인 변호사 이BB)

【원심판결】 부산고법 2000. 2. 18. 선고 99나9165 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 원고의 부담으로 한다.

이유

상고이유를 본다.

임대차계약서는 처분문서로서 특별한 사정이 없는 한 그 문언에 따라 의사표시의 내용을 해석하여야 한다고 하더라도, 그 계약 체결의 경위와 목적, 임대차기간, 임대보증금 및 임료의 액수 등의 여러 사정에 비추어 볼 때 당사자의 의사가 계약서의 문언과는 달리 명시적·묵시적으로 일정한 범위 내의 비용에 대하여만 유익비 상환청구권을 포기하기로 약정한 취지라고 해석하는 것이 합리적이라고 인정되는 경우에는 당사자의 의사에 따라 그 약정의 적용 범위를 제한할 수 있다(대법원 1998. 10. 20. 선고 98다31462 판결 참조).

원심은 제1심판결 이유를 원용하여, 피고가 1994. 1. 17.자 임대차계약 및 1996. 1. 1.자 임대차계약을 체결하면서 피고의 필요에 따라 이 사건 건물의 내·외부의 구조변경을 하더라도 그 비용은 피고의 부담으로 하고 이를 원고에게 일체 청구할 수 없으며 이 사건 부동산의 명도 시에는 원상복구하기로 약정한 사실이 인정되나, 만약 위 계약 조항을 문언 그대로 해석한다면, 피고는 이 사건 건물의 용도변경 및 의료시설로의 시설공사에 임대기간의 상당부분을 소요하였을 뿐 아니라, 그 비용이 임차보증금 및 차임의 합계금액과 비교할 때 적지 않은 금액에 해당함에도 이의 상환청구권을 포기하여야 함은 물론 나아가 이 사건 건물을 일반공장 상태로 원상복구하여야 할 의무까지 부담하는 것이 되어, 이는 원고에게 특별한 이익이 없으면서 피고에게는 지나치게 가혹한 것으로밖에 볼 수 없으므로, 원, 피고 사이의 이 사건 임대차계약에 관한 의사와 목적 및 그 밖에 이 사건 건물을 명도받은 후 원고 ○○병원운동을 위하여 이 사건 건물을 사용하겠다고 주장하고 있는 등의 사정에 비추어 이 사건 임대차계약 중 유익비의 상환청구권에 관하여 그 비용의 용도를 묻지 아니하고 이를 전부 피고의 부담으로 하고 원고에게 청구할 수 없는 것으로 기재하였다고 하더라도 계약 당사자의 의사는 이 사건 ○○병원으로 용도변경공사를 한 후 이를 임차 ○○병원용도만을 위하여 특별히 지출한 비용에 한정하여 피고가 그 상환청구권을 포기한 ○○병원시설의 전제가 되는 기본공사인 건물의 용도변경을 위하여 지출한 비용은 결국 건물 그 자체의 가치를 증가시킨 것으로서 같은 비용이나 그 지출로 인한 가치증가의 현존부분을 상환청구권 포기의 대상으로 삼은 것은 아니라고 해석함이 상당하다고 판단하였다.

기록 및 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면 원심의 이러한 판단은 수긍이 가고, 거기에 상고이유로 주장하고 있는 바와 같이 유익비 상환 청구권 포기 약정에 관한 해석을 잘못된 위법이 있다고 할 수 없다.

그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박재윤(재판장) 서성 유지담(주심) 유지담