

대법원 2008. 10. 9 선고 2008다34903 판결 [건물명도] [공2008하,1538]

판 시 사 항

임대차종료로 인한 임차인의 원상회복의무에 임대인이 임대 당시의 부동산 용도에 맞게 다시 사용할 수 있도록 협력할 의무가 포함되는지 여부(적극) 및 임차건물 부분에서의 영업허가에 대한 폐업신고절차 이행의무도 이에 포함되는지 여부(적극)

판 결 요 지

임대차종료로 인한 임차인의 원상회복의무에는 임차인이 사용하고 있던 부동산의 점유를 임대인에게 이전하는 것은 물론 임대인이 임대 당시의 부동산 용도에 맞게 다시 사용할 수 있도록 협력할 의무도 포함한다. 따라서 임대인 또는 그 승낙을 받은 제3자가 임차건물 부분에서 다시 영업허가를 받는 데 방해가 되지 않도록 임차인은 임차건물 부분에서의 영업허가에 대하여 폐업신고절차를 이행할 의무가 있다.

참 조 조 문

민법 제615조, 제654조

재판경과

대법원 2008. 10. 9 선고 2008다34903 판결

서울남부지방법원 2008. 4. 17 선고 2007나7091 판결

전문

【원고, 피상고인】 원고 1외 2인

(소송대리인 변호사 황□현)

【피고, 상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 이우 담당변호사 이○경)

【원심판결】 서울남부지법 2008. 4. 17. 선고 2007나7091 판결

주문

원심판결 중 원고 1, 원고 3에게 각 14,166,666원, 원고 2에게 5,666,667원의 지급을 명한 부분을 파기하고, 이 부분 소를 각하한다. 나머지 상고를 기각한다. 소 각하 부분에 대한 소송총비용은 원고들이, 상고기각 부분에 대한 상고비용은 피고가 각 부담한다.

이 유

상고이유를 본다.

1. 지체상금의 지급을 구하는 소의 적법 여부에 관한 직권 판단

조정은 당사자 사이에 합의된 사항을 조서에 기재함으로써 성립하고 조정조서는 재판상의 화해조서와 같이 확정판결과 동일한 효력이 있으며(대법원 2006. 6. 29. 선고 2005다32814, 32821 판결 참조), 이러한 조정조서에 인정되는 확정판결과 동일한 효력은 소송물인 권리관계의 존부에 관한 판단에 미친다고 할 것인데(대법원 1997. 1. 24. 선고 95다32273 판결 참조), 소송절차 진행중에 사건이 조정에 회부되어 조정이 성립한 경우 소송물 이외의 권리관계가 조정조항에 특정되거나 조정조서 중 청구의 표시 다음에 부가적으로 기재됨으로써 조정조서의 기재 내용에 의하여 소송물인 권리관계가 되었다면 특별한 사정이 없는 한 그 권리관계에 대하여도 조정의 효력이 미친다고 할 것이다(대법원 2007. 4. 26. 선고 2006다78732 판결).

기록에 의하면, 원고들이 이 사건 소를 제기하기 전에 피고를 상대로 이 사건 건물의 4층 144.52㎡에 관한 2002. 3. 1.자 철거약정의 불이행으로 인한 임대차계약 해지를 이유로 서울남부지방법원에 건물명도 등의 소를 제기한 사실, 원고들과 피고는 위 사건의 항소심(서울중앙지방법원 2003나57054 사건) 계속중인 2004. 6. 15. ‘피고는 원고들에게 2005. 2. 28.까지 이 사건 건물 중 4층 144.52㎡를 철거하고, 피고가 위 기한까지 위 4층 부분을 철거하지 아니하는 경우 원고들에게 2005. 3. 1.부터 철거시까지 월 200만 원의 비율에 의한 지체상금을 지급한다(조정조항 제1항의 가, 나)’는 내용의 조정이 성립된 사실, 원고들은 피고를 상대로 이 사건 건물의 명도 등을 구하는 이 사건 소를 제기하면서, 피고가 2006년 8월경 이 사건 건물 중 4층 부분을 철거하였다는 이유로, 피고에 대하여 위 조정조항에 따라 2005. 3. 1.부터 2006. 7. 31.까지 17개월간 월 200만 원의 비율로 계산한 지체상금 34,000,000원의 지급도 구하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

위 인정 사실에 의하면 이 사건 소 중 지체상금 34,000,000원의 지급을 구하고 있는 부분은 위 조정조서의 조정조항에서 판단된 권리관계와 같다고 할 것이어서 위 조정조서의 기판력에 저촉되므로 권리보호의 이익이 없어 허용될 수 없다고 할 것이다.

따라서 이 사건 소 중 위 지체상금의 지급을 구하는 부분은 부적법하고, 이 점은 직권조사사항이므로

당사자의 주장 여부에 관계없이 법원이 직권으로 판단하였어야 함에도 불구하고, 원심이 이를 간과한 채 본안판단에 들어가 원고들의 이 부분 청구를 인용한 것은 위법하여 파기를 면할 수 없다 할 것이고, 이 부분은 대법원이 민사소송법 제437조에 따라 자판하기에 충분하므로, 원심판결 중 지체상금 지급청구를 인용한 부분을 파기하고 이 부분에 관한 원고들의 소를 각하하기로 한다.

2. 영업허가 폐업신고 이행청구 부분에 대한 상고이유에 관한 판단

원심이 그 판시 증거에 의하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 피고가 임대인인 원고들 또는 원고들의 승낙 아래 제3자가 임차건물 부분에서 다시 영업허가를 받는 데에 방해되지 않도록 원고들에게 그 판시 영업허가에 관하여 폐업신고절차를 이행할 의무가 있다고 판단하였다.

임대차종료로 인한 임차인의 원상회복의무는 임차인이 사용하고 있던 부동산의 점유를 임대인에게 이전하는 것은 물론 임대인이 임대 당시의 부동산 용도에 맞게 다시 사용할 수 있도록 협력할 의무도 포함한다고 할 것인바, 위와 같은 법리에 비추어 원심판결 이유를 살펴보면, 원심이 피고로 하여금 원고들에게 위 영업허가에 관하여 폐업신고절차를 이행할 것을 명한 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있다.

원심판결에는 상고이유의 주장과 같이 임대차계약의 종료로 인한 원상회복에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

3. 결 론

그러므로 원심판결 중 지체상금 지급 청구에 관한 부분을 위와 같이 파기자판하여 이를 각하하고, 피고의 나머지 상고를 기각하며, 소각하 부분에 관한 소송총비용 및 상고 기각 부분에 관한 상고비용은 각 패소자의 부담으로 하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 차한성(재판장) 고현철 김지형(주심) 전수안