

대법원 2000. 11. 24 선고 2000다37777(본소), 2000다37784(반소) 판결

[건물명도등 · 임대차보증금]

재판경과

대법원 2000. 11. 24 선고 2000다37777(본소), 2000다37784(반소) 판결

춘천지방법원 2000. 6. 9 선고 99나3765, 99나3772 판결

전 문

【원고(반소피고),상고인】 심AA(소송대리인 법무법인 이A 담당변호사 박BA)

【피고(반소원고),피상고인】 국선호

【원심판결】 춘천지방법원 2000. 6. 9. 선고 99나3765(본소), 99나3772(반소) 판결

주 문

원심판결 중 원고(반소피고) 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 춘천지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

1. 상고이유 제1점에 대하여

원심판결 이유에 의하면, 원심은, 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)는 소외 김CA 소유의 이 사건 대지상에 소외 심CB 명의로 조립식 건물을 건축한 다음 그 곳에서 세차장을 운영하던 중, 1995. 5. 19. 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)와 사이에 이 사건 대지에 관하여 보증금은 금 25,000,000원, 월차임은 금 300,000원, 임대차기간은 1997. 5. 31.까지로 하는 이 사건 임대차계약을 체결하고, 동시에 이 사건 대지 상의 미등기 조립식 건물 및 기계시설에 관하여 대금을 금 25,000,000원으로 하는 매매계약을 체결한 사실 등을 인정한 다음, 이 사건 건물이 원고가 피고에게 임대한 원고 소유임을 전제로 하여 위 건물의 명도시까지의 연체차임 및 차임 상당의 부당이득 청구는 이유 없다고 배척하였는바, 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 조치는 정당한 것으로 수긍이 되고, 거기에 채증법칙 위배로 인한 사실오인 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

가. 원심판결 이유에 의하면, 원심은, 피고는 이 사건 대지상의 조립식 건물 및 기계시설을 이용하여 세차장을 운영하였는데, 1997. 1. 1.부터 이 사건 대지에 대한 차임을 지급하지 아니한 채 1997. 5. 31. 기간만료로 이 사건 임대차계약이 종료된 이후에도 계속하여 이 사건 대지를 점유하여 오다가 1999. 3. 10. 원고에게 이 사건 대지를 인도한 사실, 이 사건 대지에 관하여 1996. 9. 6. 원고의 처인 소외 박CC 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실 등을 인정한 다음, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 종료시까지의 연체된 차임 금 1,500,000원(금 300,000원 x 5개월)을 지급할 의무가 있다고 할 것이나, 원고가 이 사건 임대차기간이 만료된 이후에도 이 사건 대지를 사용·수익할 정당한 권한이 있다는 점에 관한 아무런 주장·입증이 없는 이 사건에 있어서 이 사건 대지의 소유자가 아닌 원고로서는 피고에게 이 사건 임대차계약이 종료된 이후부터 이 사건 대지를 원고에게 인도한 날까지에 대한 차임 상당의 금원의 지급을 구할 수는 없다고 판단하여 원고의 이 부분에 관한 주장을 배척하였다.

나. 그러나 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이

이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로서 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니하고, 임대인이 타인 소유의 부동산을 임대한 후 임대차기간의 만료로 임대차가 종료된 경우에도 특별한 사정이 없는 한 임차인은 임대인에게 그 부동산을 명도하고 임대차 종료일까지의 연체차임을 지급할 의무가 있음은 물론, 임대차 종료일 이후부터 부동산 명도 완료일까지 그 부동산을 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무도 있다고 할 것이다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다27809 판결, 1996. 9. 6. 선고 94다54641 판결 등 참조).

더군다나 원심이 확정된 사실에 의하면 이 사건 대지에 관하여는 1996. 9. 6. 원고의 처인 소외 박CC 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 또 기록에 의하면 원고는 이 사건 대지의 실질적 소유자라고 주장하고 있으므로, 다른 특별한 주장·입증이 없는 이상 일응 원고에게는 이 사건 대지를 사용·수익할 권한이 있다고 볼 여지가 있음에도 불구하고, 원심이 이러한 점을 제대로 밝혀보지 아니한 채 이 사건 대지가 원고의 소유가 아니라는 이유만으로 이 사건 임대차계약이 종료된 이후부터 이 사건 대지의 명도일까지 차임 상당의 부당이득금의 반환을 구하는 원고의 청구 부분을 배척하고 만 것은 원심이 심리를 다하지 아니하였거나 임대차에 관한 법리를 오해함으로써 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이므로, 이 점을 지적하는 취지가 포함되었다고 보이는 상고이유 제2점은 그 이유가 있다.

3. 상고이유 제3점에 대하여

원심판결 이유에 의하면, 원심은, 원고가 이 사건 대지 지상에 자동차정비업소의 건축을 위하여 DADA조합으로부터 금 125,000,000원을 대출받아 박CC 명의로 이 사건 대지를 매수하였는데, 피고는 이러한 사실을 잘 알거나 알 수 있었으면서도 이 사건 임대차계약이 기간만료로 종료된 이후에도 이 사건 대지를 원고에게 인도하지 아니하여 자동차정비업소의 건축이 늦어짐에 따라 원고가 위 대출금에 대한 이자를 제때에 지급하지 못하는 바람에 시가 금 400,000,000원 이상이 되는 이 사건 대지 및 건물이 금 260,000,000원에 낙찰이 되게 함으로써 원고에게 금 100,000,000원 상당의 손해를 가하였으므로, 피고는 원고에게 위 손해를 배상할 의무가 있다는

원고의 주장에 대하여, 원고가 이 사건 대지 지상에 자동차정비업소의 건축을 위하여 금융기관에서 금 125,000,000원을 대출받아 이 사건 대지를 그 처인 박CC 명의로 매수하였다고 하더라도 피고가 이러한 사정을 알았거나 알 수 있었다고 인정할 아무런 증거가 없다고 하여 원고의 위 주장을 배척하였는바, 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위 판단은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 심리미진, 채증법칙 위배로 인한 사실오인 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

4. 결론

그러므로 원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 손지열(재판장) 송진훈 윤재식(주심) 이규홍