

대법원 2001. 6. 29 선고 2000다68290 판결 [건물명도] [공2001.8.15.(136),1731]

판 시 사 항

임차인이 임차물을 전대하였다가 임대차 및 전대차가 모두 종료된 경우, 전차인이 전대인에 대하여 전대기간 종료일 이후의 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있는지 여부(한정 적극)

판 결 요 지

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하면 되는 것으로서 나아가 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니하므로, 임대차가 종료된 경우 임대목적물이 타인 소유라고 하더라도 그 타인이 목적물의 반환청구나 임료 내지 그 해당액의 지급을 요구하는 등 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 것인바, 이와 같은 법리는 임차인이 임차물을 전대하였다가 임대차 및 전대차가 모두 종료된 경우의 전차인에 대하여도 특별한 사정이 없는 한 그대로 적용된다.

참 조 조 문

민법 제630조, 제741조

재 판 경 과

대법원 2001. 6. 29 선고 2000다68290 판결

서울지방법원 2000. 11. 15 선고 2000나29911 판결

서울지방법원 2000. 4. 21 선고 99가단211997 판결

참 조 판 례

대법원 1996. 3. 8. 선고 95다15087 판결(1984,520), 대법원 1996. 9. 6. 선고 94다54641
판결(1988,189)

따 릇 판 례

대법원 2019. 5. 30 선고 2019다202573 판결 , 대법원 2007. 8. 23 선고 2007다21856,21863
판결 , 대법원 2005. 5. 26 선고 2005다4048 판결

전 문

【원고,피상고인】 손○식

【피고,상고인】 우×우

(소송대리인 법무법인 호민 담당변호사 양◇준)

【원심판결】 서울지법 2000. 11. 15. 선고 2000나29911 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고의 부담으로 한다.

이 유

1. 채증법칙 위배 및 임대차계약에 관한 법리오해 주장에 대하여

임대인이 임대차목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 없다고 하더라도 임대차계약은 유효하게 성립하고, 따라서 임차인은 임대인이 임차인으로 하여금 그 목적물을 완전하게 사용·수익케 할 의무가 이행불능으로 되지 아니하는 한 그 사용·수익의 대가로 차임을 지급할 의무가 있으며 그 임대차가 종료되면 임차목적물을 임대인에게 반환하여야 할 계약상의 의무를 부담한다. 다만, 이러한 경우 진실한 소유자가 임차인에게 목적물의 인도를 요구하여 이를 인도하였다면 임대인이 임차인에게 목적물을 사용·수익케 할 의무는 이행불능이 되었다고 할 것이고, 이러한 이행불능이 일시적이라고 볼 만한 특별한 사정이 없다면 임대차는 당사자의 해지의사표시를 기다릴 필요 없이 당연히 종료되었다고 볼 것이다(대법원 1996. 3. 8. 선고 95다15087 판결, 1996. 9. 6. 선고 94다54641 판결 등 참조). 따라서 임차인이 임차물을 전대하여

그 임대차 기간 및 전대차 기간이 모두 만료되었다고 하더라도, 전차인이 아직 임대인에게 목적물을 반환하지 않고 있는 동안에는 임차인(전대인)이 전차인에게 목적물의 명도를 구할 수 있다고 할 것이다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 채택한 증거들을 종합하여, 원고는 소외 삼환기업 주식회사로부터 위 회사가 서울특별시로부터 점용허가를 받아 임대하는 서울 중구 충무로 소재 회현지하상가 내 이 사건 점포를 임차하여 이를 다시 피고에게 전대하였는데 원고와 피고 사이의 이 사건 전대차계약이 피고의 차임연체로 적법하게 해지되었다고 인정한 다음, 피고의 다음과 같은 주장 즉, (1) 위 회사가 위 회현지하상가에 대한 점용허가기간이 연장되지 아니함에 따라 위 회사와 원고 사이에 체결된 이 사건 점포 임대차계약이 해지되어 종료되었고 이후 피고가 서울특별시로부터 위 회현지하상가에 대한 관리권한을 위임받은 서울특별시 시설관리공단과 사이에 이 사건 점포를 임차하기로 하는 이 사건 가계약을 체결하였으므로 결국 원고가 이 사건 전대차계약에 따라 피고로 하여금 이 사건 점포를 사용·수익하게 할 채무는 이행불능 상태에 빠져 이 사건 전대차계약은 당연히 종료되었고, 따라서 원고는 피고에게 이 사건 점포의 명도 등을 구할 수 없다는 피고의 주장, (2) 피고가 위와 같이 위 시설관리공단과 이 사건 가계약을 체결하고 차임을 위 시설관리공단에 납부하였으므로 그 이후의 이 사건 점포에 대한 피고의 점유는 이 사건 전대차계약이 아닌 새로운 점유 권원이라 할 이 사건 가계약에 근거한 것이므로, 원고는 이 사건 전대차계약에 기하여 피고에게 이 사건 점포의 명도 등을 구할 수 없다는 피고의 주장에 대하여 원고와 삼환기업 사이에 체결된 임대차계약이 종료되었다는 이유만으로 전대인인 원고가 전차인인 피고로 하여금 이 사건 점포를 사용·수익케 할 채무가 이행불능 상태에 빠졌다고 볼 수는 없고, 또 이 사건 가계약의 체결을 둘러싸고 인정되는 판시 각 사실에 비추어 볼 때, 원·피고를 공동임차인으로 하는 이 사건 가계약의 체결로서 전대인인 원고가 전차인인 피고로 하여금 이 사건 점포를 사용·수익케 할 채무가 이행불능 상태에 빠졌다거나 원·피고 사이의 기존의 이 사건 전대차관계가 종료되고 피고에게 이 사건 점포에 대하여 새로운 점유 권원이 부여되었다고 보기는 어렵다고 판단하여 결국 피고의 위 주장을 배척하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 이와 같은 사실인정과 판단은 앞서 본 법리에 따른 것으로서 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 임대차계약에 관한 법리오해나 채증법칙 위배의

잘못이 있다고 할 수 없다.

2. 부당이득에 관한 법리오해 주장에 대하여

앞서 본 바와 같이 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하면 되는 것으로서 나아가 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니하므로, 임대차가 종료된 경우 임대목적물이 타인 소유라고 하더라도 그 타인이 목적물의 반환청구나 임료 내지 그 해당액의 지급을 요구하는 등 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 것인바(대법원 1996. 9. 6. 선고 94다54641 판결, 2000. 11. 24. 선고 2000다37777, 37784 판결 등 참조), 이와 같은 법리는 임차인이 임차물을 전대하였다가 임대차 및 전대차가 모두 종료된 경우의 전차인에 대하여도 특별한 사정이 없는 한 그대로 적용된다고 할 것이다.

기록에 의하면, 피고는 이 사건 가계약에 따라 서울특별시 시설관리공단에 대하여 월 금 239,400원의 임료를 지급한 것으로 보이나, 위 시설관리공단으로부터 이 사건 점포의 명도나 이 사건에서 원고가 구하는 금액(위 금 239,400원을 제외한 금액이다)에 해당하는 부당이득반환청구를 받거나 이를 지급하였다고 인정할 증거가 없으므로, 원심이 위와 같은 법리에 따라 피고에 대하여 명도일까지 전차임 상당의 부당이득반환을 명한 것은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 부당이득에 관한 법리오해의 잘못이 있다고 할 수 없다.

3. 권리남용에 관한 법리오해 주장에 대하여

기록에 비추어 살펴보면, 원고가 전대인의 지위에서 피고에 대하여 이 사건 전대차계약의 종료를 원인으로 하여 전대차목적물인 이 사건 점포의 명도를 구하고 연체된 차임 등의 지급을 구하는 것이 피고가 내세우는 사정만으로 권리남용이라 볼 수는 없다고 판단한 원심의 조치는 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 권리남용에 관한 법리오해가 있다고 할 수 없다.

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

대법관 이강국(재판장) 조무제 이용우(주심) 강신욱