

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2021다202309 보증금반환  
원고, 상고인 원고  
피고, 피상고인 피고 1 외 1인  
소송대리인 변호사 소정임 외 1인  
원 심 판 결 인천지방법원 2020. 12. 10. 선고 2020나56066 판결  
판 결 선 고 2021. 4. 29.

주 문

1. 원심판결의 원고 패소 부분 중 피고 1에 대한 손해배상청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 인천지방법원에 환송한다.
2. 원고의 피고 1에 대한 나머지 상고와 피고 2에 대한 상고를 모두 기각한다.
3. 원고와 피고 2 사이의 상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 피고 1에 대한 손해배상청구 부분

가. 원심판결의 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 원고는 2018. 7. 20. 피고 1(이하 '피고 회사'라고 한다)로부터 부천시 (주소 생략)에 있는 나동 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다) 중 103호(이하 '이 사건 점포'라고 한다)를 기간 2018. 6. 1.부터 2020. 5. 31.까지, 임대목적 편의점으로 정하여 임대차하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 하고, 이 당시 작성한 임대차계약서를 '이 사건 임대차계약서'라고 한다)을 체결하였다.

2) 그런데 피고 회사는 그 이전인 2016. 11. 11. 이 사건 건물 중 1층 내지 3층의 용도를 근린생활시설에서 공장으로 변경하였다. 이에 따라 그 이전에 영업신고를 하고 담배소매인 지정을 받은 소외인이 이 사건 점포에서 계속하여 편의점을 운영하고 담배소매업을 하는 것은 허용되지만, 다른 사람이 새로이 이 사건 점포를 편의점으로 영업신고하거나 담배소매인 지정을 받는 것은 불가능해졌다.

나. 임대인의 임대차목적물의 사용·수익상태 유지의무에 관한 법리오해의 상고이유 주장에 대하여 본다.

1) 원심은 위와 같은 사실관계를 토대로 아래와 같은 사정을 들어 피고 회사의 임대차목적물에 관한 사용·수익상태 유지의무 위반이 인정되지 아니하거나 피고 회사가 손해배상책임을 부담하지 아니한다고 판단하였다.

가) 피고 회사가 이 사건 건물의 용도를 변경한 때는 2016. 11. 11.로 이 사건 임대차계약을 체결하기 이전이다.

나) 원고는 2016. 5.경부터 실질적으로 이 사건 점포에서 편의점(이하 '이 사건 편의점'이라고 한다)을 운영하였다.

다) 원고와 소외인은 이 사건 임대차계약서를 작성하기 전날인 2018. 7. 19.

이 사건 편의점에 관한 가맹계약 양도양수계약을 체결하였고, 이에 따라 임대차계약서의 임차인을 원고로 변경할 필요가 생겼다. 원고와 소외인이 피고 회사에 임차인 명의로 변경하여 임대차계약서를 다시 작성해달라고 요청하였고 피고 회사는 그 요청에 소극적으로 응한 것에 불과하다. 이 사건 임대차계약서는 임차인 이외에는 소외인과 작성한 임대차계약서와 내용이 동일한바, 원고와 피고 회사는 임차인 이외의 다른 계약 내용에 대하여는 별다른 의미를 두지 않았다고 보인다.

라) 원고뿐만 아니라 피고 회사도 건물용도 변경으로 인하여 소외인이 아닌 다른 임차인이 이 사건 점포에서 편의점 및 담배소매업을 하기 어려워졌다는 사실을 알지 못하였다.

마) 원고와 소외인이 작성한 가맹계약 양도양수계약서 및 가맹계약 양도양수 승낙요청서에는 원고와 소외인이 원고 명의로 편의점 운영을 위한 각종 인허가 취득이 가능한지 여부를 미리 확인하여야 하며, 위 인허가 취득을 받지 못할 경우에는 원고와 소외인 사이의 양도양수계약 및 코리아세븐과 원고의 가맹계약은 무효로 되고 소외인이 잔여 가맹계약기간 동안 편의점을 운영하여야 한다는 취지의 조항이 있으므로, 이 사건 점포에서 기존처럼 편의점 운영 및 담배소매업이 가능한지에 대하여는 원고와 소외인이 미리 확인했어야 한다.

2) 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

가) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없으면 처분문서에 기재된 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내

용, 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위로서 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다 (대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결, 대법원 2018. 7. 12. 선고 2017다235647 판결 등 참조).

원고와 피고 회사 사이에 이 사건 임대차계약서가 작성되었으므로 특별한 사정이 없으면 거기에 기재된 문언대로 원고와 피고 회사 사이에 이 사건 임대차계약이 체결된 것으로 보아야 한다. 원고의 요청으로 그 임대차계약서가 작성되었다고 하더라도 그와 같은 점이 부인될 수는 없다.

나) 임대인은 임차인이 목적물을 사용·수익할 수 있도록 목적물을 임차인에게 인도하여야 한다(민법 제623조 전단). 임차인이 계약에 의하여 정하여진 목적에 따라 사용·수익하는 데 하자가 있는 목적물인 경우 임대인은 하자를 제거한 다음 임차인에게 하자 없는 목적물을 인도할 의무가 있다. 임대인이 임차인에게 그와 같은 하자를 제거하지 아니하고 목적물을 인도하였다면 사후에라도 위 하자를 제거하여 임차인이 목적물을 사용·수익하는 데 아무런 장애가 없도록 해야만 한다.

다) 임대인의 임차목적물의 사용·수익상태 유지의무는 임대인 자신에게 귀책사유가 있어 하자가 발생한 경우는 물론, 자신에게 귀책사유가 없이 하자가 발생한 경우에도 면해지지 아니한다(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다96984 판결 참조). 또한 임대인이 그와 같은 하자 발생 사실을 몰랐다가거나 반대로 임차인이 이를 알거나 알 수 있었다고 하더라도 마찬가지이다.

라) 원고가 이 사건 임대차계약에 의하여 정하여진 바에 따라 이 사건 점포를 편의점으로 사용·수익하는 데 장애가 발생한 상황이었으므로 임대인인 피고 회사로서

는 그와 같은 장해의 발생에 책임이 있는지 여부나 사전에 그 장해의 발생을 인지하였는지 여부를 떠나 이를 제거할 의무를 부담한다고 봄이 타당하다. 피고 회사가 당사자가 아닌 위 가맹계약 및 그 양도양수계약상 원고가 부담하는 의무의 내용에 따라 피고 회사의 의무 내용이 달라지지 않는다.

3) 그런데도 원심은 이와 달리 판시와 같은 사정만으로 피고 회사에게 임대인으로서의 의무 위반이 인정되지 아니할 뿐만 아니라 의무 위반에 따른 손해배상책임도 부담하지 아니한다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 임대인의 임대차목적물의 사용·수익상태 유지의무에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 2. 피고 회사에 대한 보증금반환청구 부분

상고장 및 상고이유서에 이 부분 청구에 관한 상고이유의 기재가 없다.

#### 3. 피고 2에 대한 손해배상 부분

원심은, 그 판시와 같은 이유로 피고 2의 불법행위 책임이나 채무불이행 책임이 인정되지 아니하고 원고에게 건물용도 변경을 약속하였다거나 용도 변경에 따른 책임을 지기로 약정하였다고 보기 어렵다고 판단하여 원고의 피고 2에 대한 청구를 모두 기각하였다.

이러한 원심의 조치에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 불법행위책임, 임대인의 고지의무 및 과실상계 등에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

4. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결의 원고 패소 부분 중 피고 회사에 대한 손해배상청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단 하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 피고 회사에 대한 나머지 상고와 피고 2에 대한

상고를 각 기각하고, 원고와 피고 2 사이의 상고비용은 원고가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장          대법관          김재형

                  대법관          민유숙

주   심          대법관          이동원

                  대법관          노태약