

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2017다17603 임대차보증금반환
원고, 피상고인 원고
소송대리인 변호사 최목
피고, 상고인 피고
소송대리인 변호사 강동욱 외 1인
원 심 판 결 광주지방법원 2017. 4. 26. 선고 2016나3450 판결
판 결 선 고 2020. 12. 30.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서 등은 이를 보충하는 범위에서)를 살펴본다.

1. 사실관계

원심판결 이유에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2009. 4. 22. 피고로부터 광주 남구 (주소 생략)에 있는 2층 상가건물 1층과 2층 중 일부 약 60평(이후 2010. 12.경 면적이 확대되었는데, 이 부분을 포함해서 이하 '이 사건 임차부분'이라 한다)을 임차보증금 1억 원, 월차임 600만 원(부가가치세 별도), 임대차기간 2009. 4. 22.부터 5년(60개월)으로 정하여 임차하고(이하 위 계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 커피전문점인 '(상호 1 생략)'을 운영하였다.

나. 그 후 원고와 피고는 2010. 12.경 이 사건 임대차계약의 내용을 변경하면서 임차면적, 임대차기간, 월차임, 특약사항에 관하여 내용이 조금씩 다른 4개의 임대차계약서를 차례로 작성하였는데, 그중 세 번째로 작성된 임대차계약서는 세무서에 제출할 목적으로 허위로 작성한 것이다.

다. 원고는 2015. 10. 2. 피고에게 임대차계약 만기일이 도래함에 따라 재계약 의사가 없음을 내용증명우편으로 통지하였다. 피고는 2015. 11. 19. 원고에게 이 사건 임대차계약 기간은 2010. 12. 25.부터 8년(96개월)이고, 2015. 12. 26.부터 임차보증금을 2억 원으로, 월차임을 1,400만 원으로 각각 올리겠다고 내용증명우편으로 통지하였다.

라. 원고는 2015. 12. 31.부터 2016. 1. 5.까지 철거공사업자로 하여금 '(상호 1 생략)' 내 시설에 대한 철거공사를 마쳤다. 원고는 2016. 1. 26. 피고에게 이 사건 임차부분을 원상회복하고 인도하고자 하였지만 수령을 거절하여 열쇠를 보낸다는 내용과 함께 열쇠를 돌려주었다. 그러나 피고는 2016. 2. 4. 임대차기간이 만료되지 않았다면서 열쇠를 다시 돌려보냈다.

마. 원고는 2013. 8.경부터 이 사건 임차부분에서 약 150~200m 정도 떨어진 곳에 '(상호 1 생략)'과 별도의 커피전문점인 '(상호 2 생략)'을 개업하고, 현재까지 영업을

계속하고 있다.

바. 이 사건 임차부분은 현재까지 공실로 남아있다. 2016. 1. 31.을 기준으로 원고가 피고에게 미지급한 차임은 총 4,180만 원이다.

2. 복수의 임대차계약서 중 어느 서면에 따라 계약 내용을 정할 것인지 여부(상고이유 제1점)

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 문제되는 경우에는 문언의 내용, 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위으로써 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결, 대법원 2017. 2. 15. 선고 2014다19776, 19783 판결 등 참조).

하나의 법률관계를 둘러싸고 각기 다른 내용을 정한 여러 개의 계약서가 순차로 작성되어 있는 경우 당사자가 그러한 계약서에 따른 법률관계나 우열관계를 명확하게 정하고 있다면 그와 같은 내용대로 효력이 발생한다. 그러나 여러 개의 계약서에 따른 법률관계 등이 명확히 정해져 있지 않다면 각각의 계약서에 정해져 있는 내용 중 서로 양립할 수 없는 부분에 관해서는 원칙적으로 나중에 작성된 계약서에서 정한 대로 계약 내용이 변경되었다고 해석하는 것이 합리적이다.

나. 원심은, 다음과 같은 이유로 위 1. 나.에서 본 4개의 임대차계약서 중 가장 마지막으로 작성된 임대차계약서(이하 '제4 임대차계약서'라 한다)에 기재된 문언에 따라

이 사건 임대차계약 기간은 2011. 1. 1.부터 5년(60개월)이라고 보고 이 사건 임대차계약은 2015. 12. 31. 기간만료로 종료되었다고 판단하였다.

원고와 피고 사이에 작성된 4개의 임대차계약서의 진정성립과 그중 세 번째 임대차계약서가 허위로 작성된 사실에 관해서는 당사자 사이에 다툼이 없다. 나머지 3개의 임대차계약서는 임차보증금이 모두 1억 원으로 같지만 임차면적, 임대차기간, 월차임이나 특약사항이 다르다. 피고가 제출한 증거만으로는 제4 임대차계약서가 허위로 작성된 이면계약서라는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고가 주장하는 8년의 임대차기간에 부합하는 취지의 사실확인서는 이 사건 임대차계약 당시 직접 중개행위를 하거나 현장에서 직접 목격한 내용에 대한 진술이 아니고, 그 작성자들과 피고의 관계 등에 비추어 볼 때 사실확인서만으로 제4 임대차계약서가 허위로 작성된 이면계약서라고 단정할 수 없다. 제4 임대차계약서의 임대차기간 기재 경위에 관한 피고의 진술이 일관되지 않고, 오히려 제4 임대차계약서의 특약사항으로 임대 시작일이 2011. 1. 1.로 명시된 점 등에 비추어 원고와 피고가 2010. 12.경 임차면적을 확대하면서 임대차기간을 8년(96개월)으로 연장하기로 하고 앞서 2개의 임대차계약을 작성하였다가 다시 임대차기간을 5년(60개월)로 단축하기로 하면서 제4 임대차계약을 새로 작성한 것으로 보인다.

다. 원심판결 이유를 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심판결은 정당하고, 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 처분문서의 효력, 계약 내용의 확정에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 임차인의 원상회복의무 이행 여부 등(상고이유 제2점, 제3점)

원심은 원고가 2016. 1. 5. 이 사건 임차부분에서 시설을 모두 철거한 다음 퇴거하고, 2016. 1. 26. 열쇠를 피고에게 돌려줌으로써 이 사건 임차부분을 피고에게 인도하였다고 판단하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 원상회복과 인도에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

피고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

주 심 대법관 김재형

 대법관 민유숙

 대법관 노태약