

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2018다223269 건물명도
원고, 피상고인	원고 소송대리인 변호사 전정수 외 4인
피고, 상고인	피고 소송대리인 법무법인 재유 담당변호사 강명구 외 2인
원 심 판 결	대전지방법원 2018. 2. 21. 선고 2017나104451 판결
판 결 선 고	2018. 7. 12.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대전지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심은, 이 사건 확약서에 의하여 피고와 소외인 사이에 이 사건 임차권의 양도담

보계약이 체결되었는데 양도담보권자인 피고가 이 사건 임대차 목적물의 직접점유자인 소외인을 점유매개자로 하여 이 사건 임대차 목적물을 간접점유한 사실이 인정되므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차 목적물의 간접점유자로서 그 점유에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판단하였다.

2. 그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 담보권자가 담보제공자 아닌 제3자 소유의 토지를 담보물로 이용하였다고 하더라도 현실적인 점유를 수반하지 아니하는 가치권의 이용만으로써는 담보권자에게 어떠한 현실적인 이익이 있었다고 할 수도 없고 또 이로 인하여 제3자의 현실적인 점유가 방해되었다고도 할 수 없다(대법원 1981. 1. 13. 선고 80다979 판결 참조).

나. 원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택하여 조사한 증거들에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

1) 원고는 2009. 1. 31. 소외인에게 이 사건 임대차 목적물을 임차보증금 5,000만원, 월 차임 200만원, 임대차기간 2009. 3. 1.부터 2011. 2. 28.까지로 정하여 임대하였다가 2013. 2.경 월차임을 242만원, 임대차기간을 2013. 3. 1.부터 2015. 2. 28.까지로 정하여 임대차계약을 갱신하였다.

2) 원고는 소외인이 차임을 연체하자 2014. 8. 4. 소외인에게 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차 목적물에 관한 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였고, 해지통보는 그 무렵 소외인에게 도달하였다.

3) 피고는 소외인에 대하여 2억 5,000만원의 채권을 가진 자인데 2015. 4. 16. 소외인으로부터 이 사건 임대차 목적물에 소재한 식당에 관한 일체의 권리를 양도담보로 제공받기로 하는 내용의 확약서를 교부받았다.

4) 소외인은 이 사건 임대차 목적물을 점유·사용하다가 2016. 11. 8. 원고에게 이 사건 임대차 목적물을 인도하였다.

다. 이와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 채무자인 소외인이 채권자인 피고를 위하여 이 사건 임대차 목적물에 관한 임차권 등을 양도담보로 제공하기로 하였는바, 이 사건 임대차 목적물을 점유하면서 사용·수익한 사람은 소외인이며, 피고는 양도담보권자의 지위에 있을 뿐 이 사건 임대차 목적물을 직접적으로 사용하지 않았으므로 이러한 현실적인 점유를 수반하지 아니하는 가치권의 이용만으로써는 양도담보권자에 불과한 피고에게 어떠한 현실적인 이익이 있었다고 할 수도 없으며, 이로 인하여 원고에게 손해가 발생하였다고 볼 수도 없다.

라. 그럼에도 원심은 피고가 이 사건 임대차 목적물의 직접점유자인 소외인을 점유 매개자로 하여 이 사건 임대차 목적물을 간접점유한 사실만으로 피고는 원고에게 그 점유에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 부당이득반환채무의 성립에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            권순일

주 심      대법관      고영한

            대법관      김소영

            대법관      조재연