건물명도

[대법원 1991. 8. 27. 91다15591, 15607(반소)]

【판시사항】

가. 임대인이 상환의무를 지는 '유익비'의 의미나. 자백의 취소에 있어 자백이 착오에 인한 것임을 변론의 전취지에 의하여 인정할 수 있는지 여부(적극)

【판결요지】

가. 민법 제626조에서 임대인의 상환의무를 규정한 '유익비'란 임차인이 임차물의 객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용을 말한다.나. 재판상의 자백은 상대방의 동의가 없는 경우에는 자백을 한 당사자가 그 자백이 진실에 부합되지 않다는 사실과 자백이 착오에 기인한다는 사실을 증명한 경우에만 이를 취소할 수 있는 것이기는 하지만 증거에 의하여 자백이 진실과 부합되지 않는 사실이 증명되고 변론의 전취지에 의하여 그 자백이 착오에 기인한 것으로 인정되는 경우에는 법원은 자백의 취소를 허용하여야 할 것이다.

【참조조문】

가.민법 제626조 제2항 나. 민사소송법 제261조

【참조판례】

가. 대법원 1980.10.14. 선고 80다1851,1852 판결(공1981,13325) / 나. 대법원 1962.1.18. 선고 4294민상606 판결(집10① 민37)

【전문】

【원고(반소피고), 상고인】 원고(반소피고)

【피고(반소원고), 피상고인】 피고(반소원고)

【원심판결】 서울고등법원 1991.4.12. 선고 90나28189,28196(반소) 판결

【주문】

】

원심판결을 파기하고 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이유】

】 상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 이 사건 건물에 대한 임대차계약은 소장송달로 해지되었다고 할 것이어서 피고는 원고에게 이를 명도할 의무가 있다고 한 후, 피고의 동시이행항변 및 반소청구에 따라, 그 거시증거를 종합하여 피고가 이 사건 건물을 임차사용 중 판시와 같은 1층 내부공사와 2층 증축공사를 하여 도합 금 1,874만원의 공사비를 지출한 사실을 인정하고, 이 공사비는 이 사건 임차건물에 대한 유익비이고 그 정도의 가액의 증가가 현존한다는 전

제에서 이를 기초로 하여 피고가 반환받아야 할 금액을 금 14,606,667원으로 산정하고(유익비 1,874만원+보증금반환채권 200만원 - 제1심 변론종결시인 1990.4.20.까지의 약정차임 또는 동액 상당의 부당이득금 6,133,333원) 결국, 피고에 대하여는 원고로부터 동 금원을 지급받음과 동시에 이 사건 건물을 원고에게 명도할 것과 1990.4.21.부터 명도시까지 월 금 40만원의 부당이득금 지급을 명하고(본소부분), 원고에 대하여는 피고로부터 이 사건 건물을 명도받음과 동시에 피고에게 위 금원을 지급할 것을 명한(반소부분) 제1심판결을 유지하고 있다.

2. 상고이유 제1점에 대하여,

우선 기록에 비추어 보면 피고가 이 사건 건물을 임차사용 중 음식점영업을 위하여 판시와 같이 1층 내부공사를 하고 또 2층 증축공사를 하면서 그 공사비로 도합 금 1,874만원을 지출한 사실을 인정한 원심의 조치는 정당한 것으로 수긍이 가고, 소론 지적의 반대증거들은 원심의 위 사실인정에 무슨 소장을 끼칠 것으로는 보이지 아니하여, 원심이 위 반대증거들을 배척하지 아니하였다 하여 증거법칙을 어긴 것이라 할 수는 없는 것이다.

논지는 결국 원심의 전권사항인 사실인정을 비난함에 귀착되는 것이어서 이유없다.

상고이유 제2,3점에 대하여,

원심은 피고가 지출한 판시 공사비용 전액이 유익비에 해당하는 것으로 보았는바, 이는 위 공사비용이 현존가액과 동일하다는 점에 대한 원고의 자백(제1심 제7차 변론기일)을 기초로 한 것으로 보인다.

위 변론기일의 변론조서 기재에 의하면 원고가 "이 사건 건물에 피고가 지출한 비용과 현존가액은 동일하다.
"는 취지의 진술을 하였음을 엿볼 수 있다.
그러나 그 진술(자백)내용은 공사비용이 현존가액과 동일하다는 것일 뿐(동 자백의 구속력에 대하여는 뒤에서 다시 보기로 한다.
), 위 공사비용이 모두 유익비에 해당한다는 취지가 아닌 것으로 보여져 동 자백을 근거로 위 공사비용 전액을 유익비로 인정할 수는 없을 것이다.

민법 제626조에서 임대인의 상환의무를 규정한 유익비란 임차인이 임차물의객관적 가치를 증가시키기 위하여 투입한 비용을 말하는 것이고 기록에 의해 살펴 보더라도 피고가 지출한 위 공사비용 중에는 소론이 지적하는 바와 같이 1층 내부공사에 있어 신발장 및 다용도장 공사비, 기존 칸막이 철거비용, 새로운 칸막이 공사비용, 주방 인테리어 공사비용 등이 포함되어 있음을 알 수 있는데, 이와 같은 비용은 얼른 보아도 임차물의 객관적 가치를 증대시키기 위하여 투입한 유익비라고는 보여지지 아니한다.

원심으로서는 위 공사비용 중 어느 부분이 유익비에 해당하는지를 밝혀 보아야 할 것임에도 이에 이르지 아니하고 위 자백만을 들어 만연히 위 전 공사비용을 모두 유익비로 취급하고만 것은 유익비에 관한 법리를 오해하고 이로 인해 심리를 다하지 아니한 위법을 저지른 것이라 할 것이며, 이 점을 지적하는 논지는 이유있다.

또 원심은 피고의 공사비용이 현존 가액과 동일하다는 점에 대한 위 자백의 취소를 구하는 원고의 주장에 대하여, 위 자백이 진실에 반하는 것이고 착오에 기인한 것이라는 점을 인정할 증거가 부족하다고 하여 이를 배척한 후, 위 자백을 바탕으로 지출된 유익비와 현존증가액이 동일한 것으로 인정하고 있다.

그러나 재판상의 자백은 상대방의 동의가 없는 경우에는 자백을 한 당사자가그 자백이 진실에 부합되지 않다는 것과 자백이 착오에 기인한다는 사실을 증명한 경우에만 이를 취소할 수 있는 것이기는 하나, 증거에 의하여 자백이

진실과 부합되지 않는 사실이 증명되고 변론의 전취지에 의하여 그 자백이 착오에 기인한 것으로 인정되는 경우에는 법원은 자백의 취소를 허용하여야 할 것이다.

기록에 의하면 이 사건에서 원고가 제1심에서 위와 같이 자백한 후 원심에 이르러 유익비의 현존가액에 대한 감정을 신청하는 등 자백의 내용에 반하는 주장을 하고 원심이 이를 받아들여 그 감정까지 시행하였고 원심 제7차 변론기일에 이르러서 원고가 위 자백을 명시적으로 취소하였음이 명백하고 원심이 배척하지도 아니한 위 감정결과에 의하면 위 현존증가액이 위 공사비용에는 크게 미달된 것으로 되어 있음이 엿보이는바, 그렇다면 원심은 스스로 시행한 위 감정결과의 내용을 검토하여 이를 배척할 것이 아니라고 판단된다면 그 내용에 좇아 위 자백은 진실에 부합되지 아니한 것으로 증명이 되었다 할 것이고 나아가 위 자백의 취소를 함부로 배척할 수는 없을 것이다.

원심이 만연히 원고의 위 자백이 진실에 반하는 것이고 착오에 기인한 것이라는 점을 인정할 증거가 부족하다고 하여 그 취소를 배척하고 자백의 구속력을 인정하였음은 결국 자백의 취소에 관한 법리를 오해하거나 이점에 관한 심리를 다하지 아니한 위법의 소치라 할 것이고, 이점을 지적하는 논지 또한 이유있다 할 것이다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리케 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김주한(재판장) 최재호 윤관 김용준