

## 대법원 1999. 11. 26. 선고 99다43486 판결

[임대차보증금][공2000.1.1.(97),47]

### 【판시사항】

- [1] 당사자가 표시한 문언에 의하여 객관적 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우, 법률행위의 해석 방법
- [2] 낙찰대금에서 배당을 받지 못한 세입자가 임대인의 아들을 찾아가 임대차보증금을 어떻게 할 것인지 따지자 자신이 책임지고 해결하겠으니 걱정하지 말고 기다리라고 한 경우, 그 말의 객관적 의미는 임대차보증금반환의무를 법적으로 부담할 수는 없지만 사정이 허락하는 한 그 이행을 사실상 하겠다는 취지라고 해석한 사례

### 【판결요지】

- [1] 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서 문언에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심의 의사에 의하여 그 문언의 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하는 것이고, 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다.
- [2] 낙찰대금에서 배당을 받지 못한 세입자가 임대인의 아들을 찾아가 임대차보증금을 어떻게 할 것인지 따지자 자신이 책임지고 해결하겠으니 걱정하지 말고 기다리라고 한 경우, 그 말의 객관적 의미는 임대차보증금반환의무를 법적으로 부담할 수는 없지만 사정이 허락하는 한 그 이행을 사실상 하겠다는 취지라고 해석한 사례.

### 【참조조문】

- [1] 민법 제105조 / [2] 민법 제105조

### 【참조판례】

- [1] 대법원 1994. 3. 25. 선고 93다32668 판결(공1994상, 1320), 대법원 1995. 5. 23. 선고 95다6465 판결(공1995하, 2239), 대법원 1996. 10. 25. 선고 96다16049 판결(공1996하, 3422), 대법원 1998. 3. 13. 선고 97다45259 판결(공1998상, 1023)

### 【전 문】

【원고, 피상고인】 원고

【피고, 상고인】 피고

【원심판결】 부산지법 1999. 7. 1. 선고 98나14167 판결

### 【주 문】

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 그 부분 사건을 부산지방법원 본원 합의부에 환송한다.

### 【이 유】

상고이유를 본다.

- 원심은, 그 채용 증거들에 의하여, 원고의 남편인 소외 1은 1995. 11. 5. 소외 2로부터 이 사건 부동산을 금 2,500만 원에 임차한 사실, 위 부동산에 관하여 경매절차가 진행되어 1997. 5. 17. 소외 3에게 낙찰되었으나 위 소외 1은 낙찰대금에서 전혀 배당을 받지 못한 사실, 원고는 1997. 7. 25.경 동영산업 주식회사 공장으로 임대인 소외 2의 아들인 피고를 찾아가 위 보증금을 어떻게 할 것인지 따지자, 피고는 세입자들의 보증금은 위 소외 2의 아들이며 위 회사의 상무인 자신이 책임지고 해결하겠으니 걱정하지 말고 기다리라고 한 사실, 피고는 소외 2가 낙찰인으로부터 이사비조로 받기로 한 금 1,400만 원 중 금 1,300만 원을 임차인 소외 1과 소외 4에게 나누어 지급할 것을 약속하였고, 원고 부부는 1997. 8. 10. 피고가 참석한 가운데 낙찰인으로부터 금 1,300만 원을 수령한 사실, 위 소외 1은 1999. 2. 20. 원고에게 나머지 임대차보증금 1,200만 원 반환채권을 양도하고, 1999. 4. 2. 소외 2와 피고에게 위 양도사실을 내용증명우편으로 통지한 사실 등을 인정한 다음, 위 인정 사실에 의하면, 피고는 전세보증

금을 반환하기로 약정하였다고 할 것이므로, 그 양수인인 원고에게 양수금 1,200만 원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 판단하였다.

2.

법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서 문언에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 문언의 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하는 것이고, 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 하는 것이다

(대법원 1996. 10. 25. 선고 96다16049 판결, 1994. 3. 25. 선고 93다32668 판결 등 참조).

그런데 원심은, 원고가 피고를 찾아가 임대차보증금을 어떻게 할 것인지 따지자 피고가 세입자들의 보증금은 위 소외 2의 아들이며 위 회사의 상무인 자신이 책임지고 해결하겠으니 걱정하지 말고 기다리라고 하였다는 사실 등에 터잡아, 피고가 그의 부친인 소외 2가 반환하여야 할 임대차보증금을 반환하기로 약정한 것이라고 판단하였으나, 피고가 한 말의 내용, 그와 같은 말을 하게 된 동기 및 경위 등에 비추어 볼 때, 그 말의 객관적 의미는 피고가 그러한 의무를 법적으로 부담할 수는 없지만 사정이 허락하는 한 그 이행을 사실상 하겠다는 취지로 해석함이 상당하고, 그 밖에 피고가 소외 2가 낙찰인으로부터 이사비조로 받기로 한 금 1,400만 원 중 금 1,300만 원을 임차인인 소외 1과 소외 4에게 나누어 지급할 것을 약속한 사실에 의하여 피고가 임대차보증금 반환채무를 부담하기로 하였다고 볼 수도 없으며, 달리 원심이 인정한 사실들에 의하여 피고가 이 사건 임대차보증금을 반환하기로 약정하였다고 인정하기에 충분하다고 할 수 없다.

그럼에도 원심이 그 인정 사실에 터잡아 피고가 이 사건 임대차보증금을 반환하기로 약정하였다고 판단한 것은 법률행위의 해석을 그르쳐 판결에 영향을 미친 위법을 저질렀다고 할 것이므로, 이를 지적하는 취지의 상고이유는 그 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 그 부분 사건을 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이임수(재판장) 이돈희 송진훈 윤재식(주심)