

수원지방법원 평택지원 2015. 4. 8 선고 2013가합4748 판결 [점유회수 등]

전 문

원고A

피고주식회사 B

피고인수참가인의료법인 C

변론 종결2015. 3. 11.

판결 선고2015. 4. 8.

주 문

1. 원고의 피고 및 피고 인수참가인에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 인수참가인은 원고에게 별지 목록 제1항 기재 건물 중 지하층 장례식장 461.34m², 일반음식점 197.50m² 부분 및 별지 목록 제2항 기재 건물을 인도하라.

피고는 원고에게 193,656,000원 및 이에 대하여 2013. 8. 27.부터 이 사건 2015. 3. 11.자 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4호증, 을 제1호증, 을 제2호증, 을 제7호증, 을 제8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

가. 원고의 남편 D과 E은 2002. 2. 1. 「의료법인 F의료재단」(당시 명칭은 「의료법인 G의료재단 H병원」이었다. 이하 'F의료재단'이라 한다)과 사이에 별지 목록 제1항 기재 건물 중 중 지하층 장례식장 461.34㎡, 일반음식점 197.50㎡ 부분(이하 '구관 장례식장'이라 한다)에 관하여 보증금 11억 3,000만 원, 임대차기간 2002. 2. 1.부터 2007. 1. 31.까지로 하는 임대차계약을 체결하고, F의료재단에게 위 보증금을 지급한 후 원고 명의로 사업자등록을 마치고 장례식장을 운영하였다.

나. 원고는 2007. 1. 10. F의료재단과 사이에 구관 장례식장 옆 건물인 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '신관 장례식장'이라 한다)에 관하여 아래와 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

제2조(임대료)

보증금 1,630,000,000원, 관리비 월 5,000,000원

단, 대수선 공사기간 동안은 구관 장례식장 시설을 사용하되 월 3,000,000원의 관리비를 지급한다.

보증금지불방법 : 계약금은 200,000,000원으로 하되 계약당일 100,000,000원을 지급하고

계약잔금 100,000,000원은 조속한 시일 내에 지급하기로 한다. 잔금 300,000,000원을 공사완료시

또는 영업개시일 중 빠른 날에 지급하기로 하되 잔금의 지급시기는 원고와 F의료재단의 협의에

의하여 조정할 수 있다.

제4조(임대차기간)

임대차기간은 2007. 2. 1.부터 2012. 1. 31.까지 5년으로 하고 불가항력적인 사유로 인한 경우를

제외하고는 2년의 추가계약을 원칙으로 한다.

제8조

원고가 예치한 임대보증금이나 임차 건물에 대하여 F의료재단의 승인 없이 원고는 임의 전대, 분대, 매매, 질권의 설정, 담보제공 등 일체의 행위를 엄금한다. 단, 임대보증금에 대하여 제3자로부터 강제집행 또는 권리행사가 있을 시는 사전 통고 없이 본 계약이 해제된 것으로 처리하고 F의료재단이 임의대로 처리하여도 원고는 순응한다.

다. F의료재단은 2010. 12. 6. 「통영복음신용협동조합」 등 7개 신용협동조합(이하 '이 사건 신탁들'이라 한다)으로부터 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지를 담보로 대출을 받으면서 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지에 관하여 위탁자 F의료재단, 수탁자「케이비부동산신탁 주식회사」(이하 '케이비신탁'이라 한다), 수익자 이 사건 신탁들로 하는 내용의 각 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 각 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고¹⁾, 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2010. 12. 7. 접수 제41617호로 이 사건 각 신탁계약을 원인으로 한 케이비신탁 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 이 사건 신탁들이 F의료재단으로부터 대출금을 변제받지 못하게 되자 케이비신탁은 2012. 7. 13.경 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지를 공매하기로 하고 공매공고(이하 '이 사건 공매공고'라 한다)를 하였다.

마. 피고(「주식회사 I」에서 2013. 9. 24. 현재의 상호로 변경하였다)는 2013. 2. 6. 케이비신탁과 사이에 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지를 6,459,375,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2013. 7. 5. 접수 제21041호로 위 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 피고는 2014. 6. 11. 피고 인수참가인(이하 '인수참가인'이라 한다)에게 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지를 증여하였고, 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지에 관하여 수원지방법원 송탄등기소 2014. 6. 12. 접수 제18115호로 인수참가인 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2. 원고의 피고에 대한 청구와 그 판단

가. 원고의 주장 요지

(1) 임대차보증금반환 이 사건 임대차계약은 이 사건 각 신탁계약 당시 유효하게 존속하여 왔고,

F의료재단 및 케이비신탁이 원고가 구관 및 신관 장례식장을 사용하는 것에 대하여 이의를 제기하지 않음으로써 케이비신탁이 이 사건 임대차계약을 인수하였고, 피고는 이 사건 공매공고 제8항 및 이 사건 매매계약서 제8조에 따라 이 사건 임대차계약을 인수하게 되었으므로, 원고는 피고에 대하여 임대차보증금 1,630,000,000원 중 일부인 100,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 바이다.

(2) 손해배상 원고는 2013. 8. 27.경까지 구관 장례식장에 장례식장 운영에 필요한 물품들을 보관하면서 출입문을 잠그고 원고의 남편인 D을 통하여 신관 및 구관 장례식장을 관리하고 있었음에도, 피고가 위 일시에 신관 및 구관 장례식장에 침입하여 구관 장례식장에 보관하고 있던 냉장고, 제사목기세트, 전기밥솥, CCTV 카메라와 모니터, TV, 장식장, 금고, 에어컨, 분향대, 밥상, 선풍기 및 온풍기, 테이블, 시계, 세탁기, 책상과 의자, 동양화그림, 싱크대, 전기밥통 등 주방기기를 임의로 반출하거나 폐기하여 원고로 하여금 위 물품가액인 93,656,000원 상당의 손해를 입도록 하였으므로, 원고는 피고에 대하여 손해배상금 93,656,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하는 바이다.

나. 판단

(1) 임대차보증금반환 청구에 대하여 살피건대, 갑 제4호증, 을 제1호증, 을 제2호증의 각 기재, 갑 제12호증의 1의 일부 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 'D의 채권자인 J가 F의료재단을 상대로 수원지방법원 평택지원 2009가합1308로 추심금 소송을 제기하였을 뿐만 아니라 원고가 신관 장례식장에 대하여 대수선 공사를 한 후 F의료재단에게 임대차보증금 중 잔금 300,000,000원을 지급하고 구관 장례식장을 인도하여야 함에도 그 의무를 이행하지 아니함으로써 이 사건 임대차계약서 제8조 또는 제2조의 의무를 위반했다는 이유로 F의료재단이 2009. 6. 3. 및 2009. 7. 15. 원고에게 이 사건 임대차계약을 해제한다는 의사를 표시하여 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로 원고는 F의료재단에게 구관 장례식장을 인도하여야 하고, 가사 그렇지 않다고 하더라도 이 사건 임대차계약의 기간이 종료되는 2012. 1. 31.이 도래하면 원고는 F의료재단에게 구관 장례식장을 인도하여야 한다.'는 이유로 F의료재단이 원고·D·E을 상대로 수원지방법원 평택지원 2011가합612 건물인도 소를 제기하였으나, 위 지원이 2011. 10. 21. "J의 압류 및

추심명령이 이 사건 임대차계약서 제8조에서 정한 해지사유에 해당하지 않고, 원고가 신관 장례식장으로 이전하여 대수선 공사를 하고 구관 장례식장을 F의료재단에게 인도하지 못한 것도 F의료재단의 귀책사유로 인한 것이고 원고 측의 귀책사유로 인한 것이 아니며, 원고와 F의료재단이 2012. 1. 31.이 도래하더라도 불가항력적인 사유가 없는 한 추가로 임대기간 2년을 반드시 연장하기로 약정하였다."라는 이유로 F의료재단의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결이 확정된 사실, 케이비신탁은 이 사건 공매공고 당시 "공매목적물의 명도(임대차 및 거주자 등 제권리관계), 제한물권(근저당권, 가압류, 가처분 등) 등 일체의 법률적, 사실적 제한사항 및 권리관계의 말소는 그 발생일과 관계없이 매수인이 부담하고, 공매물건 중 케이비신탁에 임차권을 주장할 수 있는 임차인이 있는 경우 매수인이 임대인 지위를 인수하여야 한다."라고 공고하였고, 이 사건 매매계약서 제8조에서도 "피고는 케이비신탁과 매매계약을 체결함에 있어 매매부동산의 권리와 현 상태 및 사용에 관하여 상세히 조사 검토하였으며 매매부동산은 케이비신탁이 담보신탁으로 수탁한 부동산을 현상대로 피고에게 매각함을 인지하고 공부 및 지적상의 흠결이나 환지로 인한 면적감소, 미등기 건물, 행정상의 규제 등으로 인한 구조·수량의 차이, 등기부상의 표시내용과 현상의 차이, 매매부동산에 대한 공용징수, 도시계획변경, 건축제한, 도로편입 등 일체의 공법상의 부담, 매매부동산 및 지장물 책임 인수·철거·명도(임대차 및 거주자 등 제 권리관계), 제한물권의 말소, 건물구조보강비용 및 유지관리비 등 일체의 법률적·사실적 제한사항 및 권리관계의 말소 등을 포함한 모든 물적·법적 하자에 대하여는 피고가 책임진다."라고 기재되어 있는 사실은 인정된다.

그런데, 갑 제4호증, 을 제1호증, 을 제7호증의 각 기재, 이 법원의 케이비부동산신탁 주식회사 부산지점장에 대한 사실조회회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ①「신탁법」상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(신탁법 제1조 제2항), 부동산의 신탁에 있어서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에 있어서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니라 할 것이며, 이와 같이 신탁의 효력으로서 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 갖는 것이고(대법원 2002. 4. 12.

선고 2000다70460 판결 등 참조), 이 사건 각 신탁계약서 제10조 제1항은 "위탁자가 신탁부동산에 이 신탁계약 이전에 체결한 임대차계약 현황은 별첨5와 같다."라고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 "제1항의 임대차보증금을 수탁자가 인수하는 경우에는 임대차계약서상 임대인 명의를 수탁자로 변경하는 등 임대인의 지위를 승계할 수 있으며, 임대차계약의 변경이 있는 후에도 임대차보증금 외에 임차인이 위탁자에게 지급하는 임료가 있는 때에는 그 임료는 위탁자가 계속 수납한다."라고 규정하고 있는바, 위 법리와 이 사건 각 신탁계약서의 위 각 조항들을 종합하면, 이 사건 각 신탁계약에 따른 신탁등기일 당시 별지 목록 기재 각 건물에 존재하는 이 사건 각 신탁계약서의 별첨5 기재 임대차에 대하여 이 사건 각 신탁계약서 제10조 제2항에 따라 임대차계약서상 임대인 명의를 케이비신탁으로 변경하는 등 임대차계약을 인수하는 절차를 거쳐야 케이비신탁이 임차인들에 대하여 임대차보증금반환 채무를 부담하게 된다고 할 것인데, 이 사건 각 신탁계약서 별첨5에 각 "조사생략"이라고만 기재되어 있을 뿐 이 사건 임대차계약에 대한 내용이 전혀 기재되어 있지 않고, 케이비신탁이 이 사건 각 신탁계약 체결 당시 이 사건 임대차계약 및 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금반환 채무를 인수 또는 승계하지도 않았으므로, 케이비신탁으로부터 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지의 소유권을 취득한 피고가 이 사건 임대차계약을 승계한다고 볼 수 없는 점, ② 이 사건 공매공고 제8항 및 이 사건 매매계약서 제8조의 규정 취지는 매매목적물에 임대차 관계에 따른 명도 문제 등 통상 매매계약에 있어서 매도인이 담보할 사항에 대하여 케이비신탁의 담보책임을 면제하고 매수인인 피고가 이를 책임진다는 내용에 불과한 것으로, 피고가 이 사건 각 신탁계약 체결 이전에 존재하는 임대차 관계를 무조건 인수하는 것으로 해석되지는 않는 점, ③ 케이비신탁이 이 사건 임대차계약의 존재를 알고 있었고, 원고가 신탁 및 구관 장례식장을 사용하는 것에 이의를 제기하지 아니하였다고 하더라도, 앞에서 본 바와 같이 이 사건 각 신탁계약서에서 케이비신탁이 임대차계약을 인수하는 경우의 절차를 명시적으로 규정한 이상 케이비신탁은 위와 같은 절차를 거친 경우에만 임대차계약을 승계하여 임대차보증금반환 채무를 부담하는 것으로 보아야 하는 점 등에 비추어 보면, 가사 원고가 반환받지 못한 임대차보증금이 존재한다고 하더라도, 위에서 인정한 사실만으로는 피고가 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하여 원고에 대하여 임대차보증금반환 채무를 부담한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(2) 손해배상 청구에 대하여 살피건대, 2013. 8. 27.경 원고가 구관 장례식장에 위와 같은 물건을 보관하고 있었다거나 피고가 위 물건들을 반출하여 임의로 폐기하였다고 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 나머지의 점에 대하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다고 할 것이다.

다. 소결론

따라서 원고의 피고에 대한 위 주장은 모두 이유 없어 받아들이지 아니한다.

3. 원고의 인수참가인에 대한 청구와 그 판단

가. 원고의 주장 요지

피고가 2013. 8. 27. 제2의 가. (2)항 기재와 같이 원고의 신관 및 구관 장례식장에 대한 점유를 침탈하였는데, 인수참가인은 피고의 점유침탈 사실을 알면서도 2014. 6. 12. 피고로부터 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지를 증여받아 이 사건 변론종결일 현재 신관 및 구관 장례식장을 점유하고 있으므로, 민법 제204조 제2항 단서 소정의 악의의 특정승계인인 인수참가인은 같은 조 제1항에 따라 원고에게 신관 및 구관 장례식장을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 원고가 2013. 8. 27. 당시 신관 및 구관 장례식장을 점유하고 있었다는 원고의 주장사실에 부합하는 듯한 갑 제12호증의 1, 2의 각 기재는 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 나머지의 점에 대하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다고 할 것이다.

다. 소결론

따라서 원고의 인수참가인에 대한 위 주장은 이유 없어 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 및 인수참가인에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최석문

판사신성철

판사박소연

별지

1) 별지 목록 기재 각 건물 및 그 부지에 대하여 각각 부동산담보신탁계약이 체결되었다. 즉, 모두 4개의 신탁원부가 작성되었다.