

창원지방법원 2014. 8. 13 선고 2013나7220 판결 [임차권확인등]

재판경과

대법원 2015. 2. 26 선고 2014다68471 판결

창원지방법원 2014. 8. 13 선고 2013나7220 판결

창원지방법원 2013. 5. 15 선고 2012가단4124 판결

전 문

원고, 항소인A

피고(선정당사자), 피항소인B

변론 종결 2014. 7. 9.

판결 선고 2014. 8. 13.

제1심판결 창원지방법원 2013. 5. 15. 선고 2012가단4124 판결

주 문

1. 당심에서 교환적으로 변경된 청구를 포함하여 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 밀양시 D 답 8961m²에 관하여 원고와 피고(선정당사자) 및 선정자 사이의 2010. 8. 25.자
공정증서(공증인 J 작성 등부 2010년 제2050호)에 기한 임대차기간 2009. 5. 21.부터 2019. 5.
20.까지, 연 임료 5,000,000원으로 된 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

나. 위 가항 기재 토지 중 별지 도면 표시 가, 나, 다, 라, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 1 내지
13동의 철재비닐하우스에 관한 소유권이 원고에게 있음을 확인한다.

다. 피고(선정당사자)와 선정자는 연대하여 원고에게 500,000원과 이에 대하여 2014. 5. 14.부터 2014. 8. 13.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

라. 원고의 나머지 청구(당심에서 확장된 부분 포함)를 기각한다.

2. 소송 총비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고(선정당사자)가 각 부담한다.

3. 제1의 다항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

1. 주위적 청구취지

가. 주문 제1의 가, 나항 기재와 같다.

나. 피고(선정당사자, 이하 피고라고만 한다)와 선정자는 연대하여 원고에게 30,000,000원과 이에 대하여 이 사건 2014. 5. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 이 사건 항소심 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 예비적 청구취지

가. 선정자는 원고에게 113,665,670원과 이에 대하여 이 사건 2014. 5. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 이 사건 항소심 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고는 선정자와 연대하여 원고에게 위 가항 기재 돈 중 30,000,000원과 이에 대하여 2014. 5. 13.자 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 이 사건 항소심 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

{원고는 당심에서 밀양시 D 답 8961m² (이하 이 사건 토지라 한다) 경작방해금지청구(항소취지 제1,

2, 4항) 및 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 가, 나, 다, 라, 가의 각 점을 순차로 연결한 선내 1 내지 13동의 철재비닐하우스(이하 이 사건 하우스라 한다)에 관한 임차권확인청구를 이 사건 토지에 관한 임차권확인청구 및 이 사건 하우스에 관한 소유권확인청구로 청구취지를 변경하고(주위적 청구취지가항), 손해배상청구취지(항소취지 제3항)를 확장하였으며(주위적 청구취지 나항), 예비적 청구(예비적 청구 중 손해배상청구 부분은 주위적 청구취지 나항과 같다)를 추가하였다.}

항소취지

제1심 판결을 취소한다.

1. 이 사건 하우스에 관하여 원고와 피고 및 선정자 사이의 2010. 8. 25.자 공정증서(공증인 J 작성 등부 2010년 제2050호, 이하 이 사건 공정증서라 한다)에 기한 임대차기간 2009. 5. 21.부터 2019. 5. 20.까지, 연 임료 5,000,000원으로 된 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.
2. 피고와 선정자는 위 기간 동안 이 사건 토지의 농작물 식재 및 경작을 방해하여서는 아니 된다.
3. 피고와 선정자는 연대하여 원고에게 30,000,000원과 그 중 20,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터, 나머지에 대하여는 이 사건 2013. 4. 10.자 청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날부터 각 값는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 피고와 선정자는 원고에게 이 사건 하우스 각 동에 대하여 제2항 기재 명령 위반행위 1회당 200,000원을 지급한다.

이 유

1. 기초사실

가. 선정자는 선정자의 아버지인 피고 소유의 이 사건 토지 지상에 이 사건 하우스 13동을 설치하였다.

나. 피고, 선정자 및 원고는 2010. 8. 25. 다음과 같은 내용의 이 사건 공정증서를 작성하였다.

유체동산 매매 및 양도·양수 계약서

1. 원고는 피고, 선정자로부터 이 사건 하우스 13동을 5,000만 원에 매수한다(이하 이 사건 매매계약이라 한다).
 2. 피고, 선정자는 2009. 5. 21.부터 2019. 5. 20.까지 10년 동안 원고에게 농작물 일체를 양도1) 한다.
 3. 원고는 피고, 선정자에게 3년에 한번씩 토지세 1,500만 원을 지급한다. 단 매년 500만 원씩 지급하기로 하고 선금 3년 치를 먼저 지급함. 나머지 500만원은 2018. 5. 21. 지급한다(이하 이 사건 임대차계약이라 한다).
- 다. 원고는 이 사건 공정증서가 작성될 무렵 이 사건 토지 및 이 사건 하우스 13동을 인도받았다.
(다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지)

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 이 사건 토지에 관한 임차권확인청구 및 이 사건 하우스에 관한 소유권확인청구

1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 원고는 이 사건 토지에 관하여 이 사건 공정증서에 기한 임대차기간 2009. 5. 21.부터 2019. 5. 20.까지, 연 임료 500만원으로 된 임차권 및 이 사건 하우스 13동에 관한 소유권을 가지고 있다. 또한 피고가 이 사건 임대차계약 및 매매계약이 무효이거나 취소되었다고 주장하면서 원고의 임차권 및 소유권을 다투고 있는 이상 이 사건 토지에 관한 임차권 및 이 사건 하우스에 관한 소유권이 원고에게 있음을 확인할 이익이 있다.

2) 피고의 주장에 관한 판단 가) 피고의 주장

피고와 선정자는 K회사를 운영하는 L으로부터 강제집행을 당하게 될 우려가 있자 원고의 내연남 G의 제안에 따라 강제집행을 피할 목적으로 원고에게 형식상 이 사건 토지를 임대하고 이 사건 하우스 13동을 매도하여 이 사건 공정증서를 작성하였다. 따라서 이 사건 임대차계약 및 매매계약은 통정허위표시로서 무효이거나, 원고 및 G의 기망에 따라 체결된 것으로 이 사건 2012. 7. 10.자 준비서면의 송달로써 취소되었다.

나) 판단

을 제5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 선정자는 2010. 8.경 L으로부터 이 사건

하우스 철재대금의 지급청구를 받았고, 피고, 선정자 및 원고가 그 무렵인 2010. 8. 25. 이 사건 임대차계약서 및 매매계약서를 2009. 5. 21.자로 소급하여 작성한 사실은 인정된다.

그러나 갑 제8호증의 6, 갑 제9호증의 3, 을 제1, 2, 9호증, 을 제13호증의 7, 8, 을 제14호증의 7, 8의 각 기재, 남밀양농업협동조합에 대한 2014. 2. 18.자 금융거래정보 제출명령결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들에 비추어 보면, 위에서 든 사정과 피고가 제출한 증거만으로는 이 사건 임대차계약 및 매매계약이 강제집행을 피하기 위한 통정허위표시나 원고 및 G의 기망에 의하여 체결되었음을 인정하기에 부족하므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

(1) 처분문서는 그 진정성립이 인정되면 그 기재 내용을 부정할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 이상 문서의 기재 내용에 따른 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 할 것이고, 이 사건에서와 같이 처분문서가 공증인에 의하여 인증된 경우에는 더욱 그러하다 할 것인데, 이 사건 공정증서가 통정허위표시 내지 원고나 G의 기망에 의하여 허위로 작성되었음을 인정할 직접적인 증거가 없다.

(2) 이 사건 임대차계약은 피고 소유의 이 사건 토지에 관한 것인데 선정자의 채권자인 L이 이 사건 토지에 관하여 강제집행을 할 수 있었을 것이라거나 강제집행에 착수할 기미를 보였다는 사정이 보이지 아니한다.

(3) 선정자는 피고의 대리인 지위를 겸하여 원고와 이 사건 공정증서(갑 제2호증)를 작성하였는데, 이 사건 공정증서 작성 후에 피고가 임대차기간(10년)을 단축시키라고 하자 피고를 안심시키기 위하여 임대차기간을 5년으로 한 계약서(을 제9호증)를 다시 작성하여 피고에게 보여 준 점에 비추어 보면 피고는 이 사건 임대차계약을 실제로 체결할 의사가 있었다고 보인다.

(4) 이 사건 임대차계약상 연 임료는 500만 원이고, 임료 지급 방법은 2009. 5. 21.부터 2019. 5. 20.까지 3년에 한번씩 1,500만 원을 지급하되 나머지 500만 원은 2018. 5. 21. 지급하며 선금 3년 치를 먼저 지급하였다고 되어있는데, 형식상 체결된 임대차계약으로 보기에 연 임료 지급방법이 상당히 구체적이다.

(5) 원고는 2010. 8. 3. 선정자 명의의 계좌(농협 M)로 합계 1,530만 원을 송금하였고, 2010. 8. 25. 작성된 이 사건 공정증서에는 선금 3년 치(1,500만 원)를 먼저 지급하였다고 기재되어 있다.

(6) 원고는 선정자의 동업자 H에게 이 사건 하우스 시설비용을 대여하고 이 사건 하우스가 압류되자 집행채무를 대위변제하여 압류를 해제하기도 하는 등 이 사건 하우스에 많은 비용을 투자하였고, 선정자와 이 사건 매매계약의 매매대금을 산정함에 있어 위와 같은 사정이 고려된 것으로 보인다.

(7) 원고의 내연남 G와 선정자는 2009. 3.경부터 이 사건 하우스에서 농사를 지었고, 선정자는 2010. 5.말경 G에게 이 사건 하우스 13동을 전부 인도하고 밀양을 떠나 창원으로 이사하였다.

나. 불법행위에 기한 손해배상청구

1) 원고의 주장 피고와 선정자는 원고 소유인 이 사건 하우스의 점유를 침탈하고 원고의 소유권 행사를 방해하고 있으며 이로 인하여 원고는 정신적 고통을 받았으므로 피고와 선정자는 연대하여 원고에게 위자료 3,000만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 판단 갑 제10호증, 을 제13호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고와 선정자가 2011. 6. 16. 이 사건 하우스에 고추모종을 심는 등의 방법으로 이 사건 하우스에 관한 원고의 점유를 침탈하고 원고의 소유권 행사를 방해한 사실을 인정할 수 있고 이로 인하여 원고가 정신적 고통을 받았을 것으로 보이므로 피고와 선정자는 연대하여 원고에게 이에 따른 위자료를 지급할 의무가 있다.

위에서 든 각 증거에 의하면 피고와 선정자가 이 사건 하우스에 고추모종을 심은 2011. 6. 16.부터 약 일주일 후인 2011. 6. 21. 원고가 위 고추모종을 뽑고 트랙터를 이용해 고추밭을 갈아엎어 점유를 다시 회복한 사실이 인정되는데, 피고와 선정자가 이 사건 하우스에 고추모종을 심은 경위, 점유 침탈 기간 및 피해 정도, 점유 회복 경위 및 이 사건 토지의 연 임료 등을 고려하여 위자료 액수는 50만 원으로 산정한다.

3. 결론

가. 이 사건 토지에 관하여 이 사건 공정증서에 기한 임대차기간 2009. 5. 21.부터 2019. 5. 20.까지, 연 임료 500만 원으로 된 임차권이 원고에게 있음을 확인하고, 이 사건 하우스에 관한 소유권이 원고에게 있음을 확인한다. 피고와 선정자는 연대하여 원고에게 50만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 이 사건 주위적 청구 중 이 사건 토지에 관한 임차권확인청구 및 이 사건 하우스에 관한

소유권확인청구는 이유 있어 이를 인용하고, 손해배상청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지는 이유 없어 이를 기각할 것인데, 제1심 판결 중 이와 결론을 달리한 부분은 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들이고 당심에서 교환적으로 변경된 청구를 포함하여 제1심 판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사김주식

판사강건우

판사신정민

별지

1) 이 사건 계약서에는 "양수함"이라고 기재되어 있으나 전체적인 문맥상 양도한다는 의미로 기재된 것으로 보인다.