

울 산 지 방 법 원

판 결

사 건 2018가단71160 지상물매수청구 등

원 고 A

소송대리인 변호사 김재곤

피 고 B

소송대리인 변호사 권구배

변 론 종 결 2019. 8. 20.

판 결 선 고 2019. 9. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 150,000,000원과 이에 대하여 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2011. 5. 24.경 C과 울산 남구 D(이하 '이 사건 토지'라고 한다. 계약서에는 D만 임차목적물로 기재되어 있으나 D에서 분리된 E도 임차목적물에 포함된 것으로 보인다) 전부에 관하여 보증금 5,000만 원, 월차임 330만(2016. 9. 10.부터는 363만 원) 원, 임차기간을 2018. 9. 10.까지로 하는 임대차계약을 체결하고 이 사건 토지 및 E 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다. 건물물대장상 2동의 지상 건물은 모두 C의 소유로 기재되어 있다)에서 F이라는 상호로 자동차정비사업과 검사소를 운영하였다. 위 임대차계약에 의하면 임대인의 동의 없는 전대나 임차권 양도는 금지된다.

나. 이후 피고는 2013. 2. 19. 원고와 사이에 다음과 같이 피고가 운영 중이던 자동차 검사 및 장비와 관련하여 양도, 양수계약을 체결하였다.

G자동차 검사, 정비 양도·양수계약서

인수금액(검사·정비 장비 및 정비용 기구) : 2억 2천만 원 중 1억 5천만 원은 일시불로 지급하고 잔금 7천 만원은 2013. 12.까지 지급하기로 함.

월세 : 1. 검사장 : 110만 원/판금도장 : 110만 원(전세 5,000만 원)

2. 휴게실/세면장 및 창고(H옆) : 월 30만 원(전세 1,500만 원)-전세보증금은 전세 계약 만료시까지이며, 계약만료시 양수인이 직접 계약함으로 한다. 단 전세보증금은 양도인(피고)의 것임으로 제외하며, 땅주인과 계약한 내용 그대로 따르며, 계약만료시 서로 협의하여 재계약을 원칙으로 하고, 월세는 양도인에게 입금하여 땅주인에게 입금처리한다.

다. 이후 원고는 피고의 권유에 따라 I와 공동으로 위 자동차 검사 및 장비 양도·양수계약을 다시 체결하기로 하여 2013. 3. 11. 원고, I, 피고 사이에 다음과 같은 양도·양수계약(이하 '이 사건 계약'이라고 한다)을 체결하였다.

G자동차 검사, 정비 양도·양수계약서

1. 양도인 : 피고, 양수인 : 원고, I

2. 인수금액(검사·정비 장비 및 정비용 기구) : 2억 2천만 원 일시불로 지급하고, 양도·양수

시점은 사업자등록증 발급과 동시에 인수하기로 하여 이 계약을 체결함.

○검사장 : 양수자 원고 : 1억 5천만 원 및 담보금액 : J은행 담보금액(단 한국환경공단 담보금액 전부)

○판금도장 : 양수자 I : 7천만 원 및 담보금액 : J은행 담보금액(단 에너지공단 및 안전보건공단 담보금액 전부)

공단 지원 담보금액 - J은행 담보금액

1. 검사장비 (한국환경공단 : 9,500만 원) - 원고가 인수하기로 함

2. 도장부스(에너지관리공단 : 4,100만 원) - I가 인수하기로 함

3. 센딩룸(한국산업안전공단 : 1,800만 원) - I가 인수하기로 함

월세 : 월세[D(일부)와 E는 전세계약서에 의거하며 2018년 계약만료 시점에서는 서로 협의하여 토지·건물 소유주에게 직접 계약함을 원칙으로 한다(단 전세보증금은 양도인의 것으로 양수인이 권리를 갖지 못한다. 2018년 이후는 양수인이 직접 전세보증금을 지불해야 하며 2016. 9. 10.(단 2016. 9. 10. 이전은 220만 원)부터는 242만 원을 양수인이 각각 반으로 분할하여 납부하여야 한다. 기타 사항은 전세계약서(토지·건물 소유자가 피고와의 계약에 따라서 계약을 하며, 위반시는 인수금액 및 담보금액, 장비 등 일체의 금액을 지불하지 아니함을 원칙으로 한다)

라. 한편 I는 2013. 3. 13. 피고와 사업자등록을 위해 이 사건 토지 지상의 정비공장에 관한 임대차계약을 체결하였고, 임대차계약서의 임대인은 C, 임대기간은 2013. 3. 13. 부터 2018. 9. 10.까지로 기재되어 있다. 한편 피고는 이 사건 계약 이후에도 이 사건 토지 중 일부는 자신이 계속 사용하였다.

마. 피고는 2017. 9. 22. 원고에게 2018. 9. 10.까지 이 사건 토지를 인도할 것을 요구하는 통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 6호증의 각 기재(가지번호 포함), 증인 I의 증언, 증인 K의 일부 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

○ 피고는 이 사건 계약 체결 당시 원고와 I에게, C 동의 없는 이 사건 토지의 전대나 임차권 양도가 금지된다는 사실을 고지하지 않고 C의 동의를 받은 것처럼 오인하게 하여 이 사건 토지 임차권을 양도하였으며, 이 사건 건물에 관한 소유권이 없음에도 자신이 소유자인 것처럼 이 사건 건물을 매도하였다. 원고는 이 사건 토지의 전대나 양도가 금지되어 있었다는 사실과 이 사건 건물의 소유권을 취득하지 못한다는 사실을 알았다면 이 사건 계약을 체결하지 않았을 것이다.

○ 이 사건 계약은 위와 같은 기망 또는 착오에 의한 법률행위에 해당하므로 이 사건 소장 송달로써 이 사건 계약을 취소한다.

○ 따라서 피고는 원고에게 인수금액 1억 5,000만 원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 계약에 건물 소유권 이전이 포함되는지 여부

앞서 든 기초사실 및 증거에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 계약서에 기재된 인수대상에 이 사건 건물이 포함되어 있지 않은 점, I는, 이 사건 토지 및 건물의 소유자가 피고가 아님을 알고 있었다고 증언한 점, I와 피고는 이 사건 건물에 관하여 매매계약서가 아니라 임대차계약서를 작성한 점, 무엇보다 이 사건 계약서에 토지·건물 소유자가 피고가 아니라는 취지의 명백한 언급이 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 계약 내용에 이 사건 건물 소유권이전이 포함된다거나, 원고가 이 부분에 관하여 착오를 하였다고 볼 수도 없다. 이와 반대되는 증인 K의 일부 증언은 믿을 수 없다.

나. 이 사건 계약에 토지 임차권 양도 또는 전대가 포함되는지 및 원고의 착오 여부

앞서 든 기초사실, 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 종합하여 보면, 이 사건 계약에 이 사건 토지 전대나 임차권 양도가 포함되었다고 볼 수 없고, 설령 이 사건 계약 내용에 이 사건 토지 전대나 임차권 양도가 포함되어 있다고 하더라도 임대차 기간이 종료하여 이 사건 토지 임대차와 관련한 사유로 이 사건 계약을 취소할 수는 없다고 할 것이다.

① 이 사건 계약서 내용상 인수대상으로 표시된 것은 자동차 검사 및 정비용 장비, 기구이고, 이 사건 토지 임차권은 기재되어 있지 않다.

② 원고와 I가 피고에게 별도의 임차보증금을 지급하지는 않았고, I는, 이 사건 계약으로 원고와 I가 이 사건 토지 지상의 이 사건 건물을 사용하였으나 피고도 일부를 계속 사용하기로 하였으므로 이 사건 토지 임차인과 피고 사이에 체결된 임대차계약상의 월차임이 330만 원 중 2/3를 피고에게 지급하고 피고가 이를 이 사건 토지 소유자에게 지급하기로 한 것이라고 증언한 점에 비추어 보면, 이 사건 계약서에 기재된 '월세'부분은 원고와 I가 이 사건 건물에서 영업함에 따라 피고가 C에게 지급해야 할 월세 중 일부를 자신들이 부담하기로 한 것을 표시한 것으로 피고의 C에 대한 월세의 부담 및 지급방법에 관한 약정일 뿐, 위와 같은 기재 내용만으로 이 사건 계약에 이 사건 토지 전대나 임차권 양도가 포함된다고 해석할 수 없다.

③ I, K 모두 이 사건 계약 당시 이 사건 토지 임차권을 양수한다는 인식이 없었다는 취지로 증언하였다.

④ 사업자등록을 위해 I와 피고가 작성한 임대차계약서의 목적물은 이 사건 건물 일 뿐, 이 사건 토지에 대한 임대차계약서는 작성되지 않았는바, 이 사건 토지 전차나

임차권을 양수한다는 인식이 없었던 원고가, 이 사건 건물에 관한 위와 같은 임대차계약서를 보고 이 사건 계약에 토지 전대차나 임차권 양·수도가 포함된 것이라고 오인하였다고 볼 수 없고, 피고가 위 임대차계약서를 통해 C이 이 사건 토지 전대에 동의한 것처럼 보이게 하여 원고의 착오를 유인하였다고 보기도 어렵다.

⑤ 이 사건 계약 체결 이후 피고와 C, I로부터 영업권을 양수받은 L 사이에 작성된 갑8호증이나 피고가 원고에게 보낸 갑9호증의 각 기재만으로 이 사건 계약 체결 당시 원고와 I가 이 사건 토지를 전차하거나 임차권을 양수한다는 의사가 있었다고 볼 수 없다.

⑥ 설령 이 사건 계약에 이 사건 토지 전대차나 임차권 양도·양수가 묵시적으로 포함되어 있고 피고가 전대나 임차권 양도 금지 사실을 고지하지 않았다고 하더라도, ㉠ 원고는 이 사건 건물에 관한 소유권이 있음을 전제로 이 사건 토지 소유자를 상대로 지상물매수청구권을 행사하고 예비적으로 피고를 상대로 이 사건 계약금 반환을 구하기 위하여 이 사건 소를 제기한 것으로 보이는 점, ㉡ 그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 계약에 이 사건 건물 소유권 이전은 포함되지 않음이 명백하고 원고도 이와 같은 사실을 알았다고 할 것이므로 이 사건 토지 소유자를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 없음은 자명한 점, ㉢ 이 사건 계약서에 피고와 C 사이의 임대차계약 기간 만료 후 원고가 C과 직접 이 사건 토지와 건물에 관한 임대차계약을 체결하여야 한다고 기재되어 있어, 원고로서는 계약 기간 만료 후 C과 새로운 임대차계약을 체결하지 못할 경우에는 계속 영업을 하지 못할 것이라는 사정을 충분히 예상할 수 있었던 점, ㉣ 결국 원고가 이 사건 토지의 전대나 임차권 양도 금지 사실을 몰랐거나 피고가 전대나 임차권 양도에 관하여 C의 동의를 얻지 못한 사실을 고지하지 않음으로써 원고에게

발생할 위험은 이 사건 토지 임차기간(2018. 9. 10.까지) 내 토지소유자인 C이 소유권에 기하여 원고에게 이 사건 토지의 인도를 구하는 것이라고 할 것인데, 이 사건 소제기 당시 이미 위 임차기간이 도과함에 따라 이 사건 계약 내용 중 피고와 사이의 이 사건 토지 전대나 임차권 양도 부분은 소멸되고, 원고의 책임으로 C과 직접 새로이 이 사건 토지 임대차계약을 체결할 문제만 남게 되어 앞서 언급한 발생 가능 위험은 더 이상 존재하지 않으므로(C이 새로운 임대차계약을 체결하여 주지 않는다고 하더라도 그와 같은 위험은 피고의 책임 영역에 있지 않다), 이 사건 토지 임대기간 종료한 후에는 피고가 이 사건 토지 전대나 임차권 양도에 관하여 C의 동의를 얻지 못한 사실을 고지하지 않았다는 사정을 들어 이 사건 계약을 취소할 수 없다고 할 것인 점 등에 비추어 보면, 원고가 앞서 든 사정을 들어 이 사건 계약을 취소할 수는 없다고 할 것이다.

다. 소결

결국 이 사건 계약이 피고의 기망 또는 원고의 계약 내용 중요부분에 관한 착오로 체결되었다고 볼 수 없거나, 이 사건 계약 취소 사유가 더 이상 존재하지 않는다고 할 것이므로 원고의 이 사건 계약 취소 의사표시는 그 효력이 없다.

따라서 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사

정재욱