

전주지방법원 2020. 1. 15 선고 2018가단30575 판결 [임차권확인]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 행복한

담당변호사 이동현, 권승현

피 고 B 종종

소송대리인 법무법인 호남종합법률사무소

담당변호사 진태호

변론 종결 2019. 12. 18.

판결 선고 2020. 1. 15.

주 문

1. 원고와 피고 사이에 별지 목록 기재 각 토지에 관하여 임대인 피고, 임차인 원고, 연 차임 378,000원으로 된 임대차계약이 존속함을 확인한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 별지 목록 기재 각 토지(이하 개별 토지는 별지 목록 순번에 따라 '이 사건제1, 2토지'로 특정하고, 위 각 토지를 합하여 '이 사건 각 토지'라고 칭한다) 및 전북완주군 C 답 3467㎡(이하 'C 토지'라고 한다)에 관하여 피고와 사이에 연 차임378,000원으로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였는데, 피고가 2018. 11. 20. 이 사건 각 토지에 대한 위 계약이 해제되었다고 주장하므로 이 사건 각 토지에 대한 이 사건 임대차계약이 존속하고 있다는 점에 대한 확인을 구한다.

나. 피고의 주장

피고는 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하지 않았고, 위 계약의 임대차목적물인이 사건 각 토지와 C 토지의 소유자는 D 종중(이하 'D 종중'이라고 한다), E 종중(이하 'E 종중'이라고 한다)으로 피고에게 임대차계약을 체결할 권한이 없고, 원고는 이 사건 각 토지를 점유할 권원 없이 무단으로 점유하고 있다.

2. 피고의 본안 전 항변에 대한 판단

가. 피고의 본안 전 항변

1) 피고는 이 사건 각 토지의 소유자가 아니어서 원고와 임대차계약을 체결한 사실이 없으므로 당사자적격이 없다.

2) 이 사건 각 토지의 소유권자인 E 종중이 원고를 상대로 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 소송을

제기하였으므로 이 사건 소송을 확인의 이익이 없다.

나. 피고의 가의 1)항 본안 전 항변에 대한 판단

1) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로서(민법제618조 참조), 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 없다고하더라도 임대차계약은 유효하게 성립한다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다38325 판결, 대법원 2012. 1. 27. 선고 2010다59660 판결 등 참조).

2) 앞서 1)항 기재 법리에 비추어 보면, 피고가 이 사건 각 토지의 소유자가 아니더라도 원고는 피고와 임대차계약을 체결할 수 있어, 원고가 이 사건 각 토지의 소유자가 아닌 피고를 상대로 이 사건 각 토지에 대한 임대차계약에 기한 임차권의 확인을 구하는 소송을 제기할 수 있으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 피고의 가의 2)항 본안 전 항변에 대한 판단

1) 소송요건을 구비하여 적법하게 제기된 본소가 그 후에 상대방이 제기한 반소로 인하여 소송요건에 흠결이 생겨 다시 부적법하게 되는 것은 아니므로, 원고가 피고에 대하여 손해배상채무의 부존재확인을 구할 이익이 있어 본소로 그 확인을 구하였다면, 피고가 그 후에 그 손해배상채무의 이행을 구하는 반소를 제기하였다 하더라도 그러한 사정만으로 본소청구에 대한 확인의 이익이 소멸하여 본소가 부적법하게 된다고 볼 수는 없다. 민사소송법 제271조는 본소가 취하된 때에는 피고는 원고의 동의 없이 반소를 취하할 수 있다고 규정하고 있고, 이에 따라 원고가 반소가 제기되었다는 이유로 본소를 취하한 경우 피고가 일방적으로 반소를 취하함으로써 원고가 당초 추구한 기판력을 취득할 수 없는 사태가 발생할 수 있는 점을 고려하면, 위 법리와 같이 반소가 제기되었다는 사정만으로 본소청구에 대한 확인의 이익이 소멸한다고는 볼 수 없다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다2428,2435 판결).

2) 을 7, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 D 종중과 E 종중이 전주지방법원

2019가단18244호로 원고를 상대로 토지 인도의 소를 제기한 사실은 인정되나, 앞서 1)항 법리에 비추어 보면, 위 각 종중의 위와 같은 소 제기 사실만으로 원고의 이 사건 확인의 소의 이익이 소멸한다고 볼 수 없으므로 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 살피건대, 갑 2호증의 1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건각 토지에 관하여 1933. 4. 25. E 종중 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있다.

나. 피고가 그 산하 종중인 D 종중, E 종중, F 종중 등의 재산을 실질적으로 관리하는지 여부에 대한 판단

살피건대, 갑 4, 7, 9, 10, 14호증, 갑 17호증의 1, 2의 각 기재, 증인 G의 증언, 이법원의 H 주식회사(이하 '소외 회사'라고 한다)에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에서 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 1 그 산하 소종중의 구성을 인정하지 않는 피고 규약의 내용, 2 2016년에 피고산하 종중인 D 종중이나 E 종중이 개최한 종중총회의 개최 일시, 장소 및 참석 종원명단, 2016년 위 각 소종중의 종중총회에서 선출한 대표자, 3 소종중이 구성된 2016년전후로 개최된 피고의 종중총회에서 보고된 피고의 재산에 관한 내용, 4 D 종중이나 E 종중 명의로 소유권이전등기가 이루어진 토지에 대한 수용보상절차 및 보상금의 수령주체 등에 비추어 보면, 피고 산하 소종중인 D 종중이나 E 종중은 소외 회사로부터 수용보상금을 수령하기 위하여 형식적으로 존재하는 것이고, 피고가 실질적으로 D 종중과 E 종중의 재산을 실질적으로 관리하였다고 봄이 상당하다.

1) 피고의 규약은 2014. 5. 12. 제정되었고, 그 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(명칭)

본 종중은 B(F, D, E를 통합) 종친회라 칭한다. 단, 본 종중과 관련된 별도의 종친회를 구성할 수 없다.

제2조(주소)

본 종친회 사무실은 전북 완주군 I 에 있는 재각에 둔다.

제5조(사업)

① 대구 J(위 : K)/ L.M(휘 : N)을 위시하여 선조의 분묘수호 및 관리 등 제사를 봉행한다.

제15조(자산의 구분)

본 회의의 자산은 B(F, D, E를 통합) 토지 등 관련 일체의 재산을 기본자산과 보통자산으로 구분한다.

제17조(자산의 관리)

① 토지의 취득 또는 처분(매매)하고자 할 때에는 제12조에 의거 총회 구성원 2/3 이상의 참석으로 성원되며 참석인원 1/2 이상 찬성으로 결정한다. 단, 총회에서 임원회에 위임하여 할 경우 임원 2/3 참석으로 성원하고 참석 인원 1/2 찬성으로 결정한다.

② 현금관리는 B(F, D, E) 종중 명의로 하며, 회장 책임하에 은행 등(○은행)에 총무, 재무의 날인을 추가하고 예금하되, 1일 1,000만 원 이상 인출시나 계좌변경, 정기예금 만료시에는 반드시 임원에게 통지하여야 하고 종중 명의 예금에 대해 금융기관과 인터넷 뱅킹은 하지 못한다.

2) 피고의 재무를 맡았던 G는 피고의 재산 중 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 토지는 없다고 증언하였고, 피고는 2005. 4. 30. D 종중, P 종중 등 피고 산하 종중 소유의 토지의 임차인과 차임을 파악하여 이를 정리한 내용을 "토지현황(임대차)"이라는 제목의 문서로 보관하고 있는데(이하 위 문서를 '2005. 4. 3.자 피고 소유 토지 현황'이라고 한다), 위 문서에 의하면, 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 토지는 없고, 피고 소유의 토지로 정리된 토지는 모두 피고 산하 소중중 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 토지였던 것으로 기재되어 있어 G의 위 증언을 뒷받침한다.

3) 피고의 2016. 5. 7. 정기총회에서는 사업추진결과로 1 2015년 피고 소유의 토지 중 중 소외 회사로 편입된 토지에 대한 보상대책위원회 구성, 2 2016. 4. 말 소외 회사 측에 금융권과의 대출 관련 협의 진행 등이 보고되었고, 피고의 재산에 대한 수입과 지출 보고로, 피고 소유의 토지에 대한 종합토지세 부과내역 및 납부내역 및피고가 아닌 D 종중 명의로 개설된 O은행계좌(Q)의 계좌내역이 금융재산으로 보고되었다.

4) D 종중은 2016. 11. 7. I에서 종원 30명 중 27명이 참석한 가운데 대표자를 피고의 대표자인 R로 선출하고 비법인단체등록번호 및 소유권이전(보존)등기에 관한 사무를 대표자인 R에게 위임하기로 하는 종중총회를 개최하였고, E 종중 역시 같은 날같은 장소에서 종원 30명 중 27명이 참석한 가운데 대표자를 피고의 대표자인 R로 선출하고 비법인단체등록번호 및 소유권이전(보존)등기에 관한 사무를 대표자인 R에게 위임하기로 하는 종중총회를 개최하였는데, 위 2개의 개별 종중의 위 각

종중총회에 참석한 종원 27명은 동일한 종원이다.

5) D 종중 및 E 종중의 대표자로 선출된 R는 2016. 11. 17. 각 소외 회사의 수용보상금 증액을 위한 수용재결과 관련된 권한을 법무법인 S 변호사 T에게 위임하는 약정을 각 체결하였는데, R는 위 각 약정서에 D 종중 또는 E 종중의 대표자로 서명한 것이 아니라 "B 종중 회장 R"라고 기재한 후 도장을 날인하였다.

6) 피고의 2017. 4. 29.자 정기총회에서 1 수용토지보상 증액과 관련하여 5)항기재 법무법인과 계약추진 현황, 2 2016년도 회계연도 세입세출에 관하여 종합토지세 수입보다 지출이 증가한 점이 각 보고되었고, 소외 회사의 종토 수용 보상 후 잔여토지에 대한 실태를 조사하고 임대차관계를 재정비할 계획을 밝혔으며, 피고의 재산중 예탁금에 대한 보고 절차에서는 피고가 아닌 D 종중 명의로 개설된 O은행계좌 3개(예치금 합계 342,335,020원)의 계좌잔액이 보고되었고, 외 회사의 공단 구성에 따른 피고 소유 토지 중 수용토지 필지 및 감정평가 금액 현황이 보고되었다.

7) 소외 회사가 피고 산하의 소종중 소유로 등기된 토지 중 일부를 수용한 이후피고는 2018. 4. 30. 수용보상금 및 양도세 납부 내역을 동산(예금현황)으로 정리하고,소외 회사에게 수용되지 않고 잔존하는 U 종중(D와 E로 구별하지 않고 모두 U로 기재하였다)과 F 종중 소유의 153 필지 토지 현황을 파악하여 이를 피고 소유의 재산으로 정리한 문서를 보관하고 있다(이하 위 문서를 '2018. 4. 30.자 피고 소유의 토지 현황'이라고 한다).

8) 증인 G는 소종중인 D 종중, E 종중이 종중총회를 개최하여 규약을 제정하고 대표자를 선출한 이유는 피고가 위 소종중 명의로 등기된 토지에 대한 보상금을 수령하기 위하여 소종중을 구성할 필요가 있었기 때문이고, 보상금은 모두 피고가 수령하였다고 증언하였는바, 앞서 3) 내지 7)항의 사실은 G의 증언을 뒷받침한다.

다. 원고와 피고가 이 사건 각 토지에 관하여 임대차계약을 체결하였는지 여부에 대한 판단
살피건대, 갑 1호증의 1, 2, 갑 2호증의 1 내지 4, 갑 5, 7, 9호증, 갑 13호증의 1 내지 7, 갑 14호증, 갑 15호증의 1 내지 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정에 비추어 보면, 피고는 피고 산하의 소종중인 D종중, E 종중, F 종중 등 소유의 재산을 모두 총괄하여 관리하면서 원고와 이 사건 각토지에 대한 임대차계약을 체결하였다고 봄이 상당하고,

피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 해제를 주장하면서 그 지상의 비닐하우스 등의 철거를 요구하고 있으므로 원고에게는 이 사건 임대차계약이 유효하게 존속하고 있음을 확인을 구할 이익이 있다할 것이다.

1) 2005. 4. 3.자 피고 소유 토지 현황에 의하면, 피고는 D 소유의 전북 완주군 V전 2,506㎡, W 803㎡, 이 사건 제2토지, X 전 1,157㎡, C 토지를 원고에게 연 차임460,540원에 임차한 것으로 기재되어 있다(이하 개별 토지는 Y리와 번지로 특정한다).

2) 한편 E 종중 소유의 W 토지는 2018. 9. 21. E 종중 소유의 Z 803㎡에 합병되어 이 사건 제1토지로 되었다.

3) 이 사건 제2토지의 등기부상 소유자가 D 종중가 아닌 E 종중임에도 불구하고 2005. 4. 3.자 피고 소유의 토지 현황에 위 W 토지와 이 사건 제2토지의 소유자를 D소유의 토지라고 기재되어 있는바, 1 앞서 3의 나항에서 본 바와 같이 피고는 D 종중이나 E 종중 명의로 소유권이전등기가 된 모든 토지를 피고 소유의 재산으로 관리하였던 점, 2 2018. 4. 30.자 피고 소유의 토지 현황에서는 D 종중 및 E 종중을 구분하지 않고 모두 'U'로 일괄 기재한 점 등에 비추어 보면, 피고가 2005. 4. 3.자 피고 소유의 토지 현황을 정리한 이유는 피고 산하의 소종중 명의로 소유권이전등기가 마쳐진토지의 임차인과 차임을 파악하기 위함이었을 뿐, 피고 산하 소종중 명의로 소유권이 전등기가 마쳐진 개별 토지의 소유자가 D 종중인지, E 종중인지 여부는 중요하지 않았던 것으로 보이고, E 종중 소유로 소유권이전등기가 된 W 토지와 이 사건 제2토지를 D 소유라고 기재한 것은 오히려 보인다.

4) 피고는 2016. 5. 7. 종중총회에서 "원고가 대토지(임대한 토지) 중 1곳에 대하여 관정작업을 요청하여 임원회에서 이를 의결하였고, 위와 같은 한 임원회의 의결에 대한 승인"을 요청하여 위원회의 의결을 승인하였는바, 원고가 위 종중총회 이전인 2015.7.경 피고의 대표인 R로부터 W 토지에 대하여 토지사용승낙서를 교부받아 2015. 7.22. 완주군에 W 토지에 대한 지하수개발·이용신고서를 제출한 점에 비추어 보면, W토지는 2016. 5. 7.경에도 원고가 피고로부터 임차한 토지라고 봄이 상당하고, 대토지중 1곳이라는 표현에 비추어 보면, 원고가 피고로부터 임대한 토지는 2필지 이상이었다고 봄이 상당하다.

5) 2005. 4. 3.자 피고 소유 토지 현황에서 원고가 피고로부터 임차한 토지로 기재된 토지 중 중 AA

토지와 X 토지는 2017. 9. 12. 소외 회사 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

6) 원고는 피고에게 2017. 11. 13. 토지는 특정하지 않은 채 차임 378,000원을 2017. 12. 15.까지 3의 나. 3)항에서 본 D 종중 명의의 O은행 계좌로 송금하라는 임대료 납부 안내장을 발송하였는데, 1), 2), 5)항에 비추어 보면, 2017. 11. 13. 현재 원고와 피고 사이에 임대차계약이 체결된 토지는 이 사건 각 토지 및 C 토지의 3필지이고이에 대한 연 차임은 378,000원이라고 봄이 상당하다.

7) 피고는 2018. 10. 23. 및 2018. 11. 19. 원고에게 이 사건 제1토지로 합병된 W토지 및 이 사건 제2토지 등을 개발하기로 결의하여 2018년부터 경작자 및 임대차계약 갱신 안내문을 발송하였는데, 갱신계약을 체결하지 않았으므로 지상물을 철거하고 위 토지를 인도하라는 내용증명을 발송하였다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김유량

별지

토지의 표시

1. 전라북도 완주군

전 1196㎡

2. 전라북도 완주군

전 496평