

대전지방법원 홍성지원 2024. 12. 18 선고 2024가단34521 판결 [건물명도청구의 소]

전 문

원고A어촌계

소송대리인 변호사 이창직

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

피고들 소송대리인 변호사 오정환

변론 종결2024. 11. 27.

판결 선고2024. 12. 18.

주 문

1. 원고에게 별지 1 목록 기재 부동산에 관하여 별지 2 도면 표시 중,
가. 피고 B은 순번 1, 2, 17, 18, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분을,
나. 피고 C은 순번 4, 5, 14, 15, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나' 부분을,
다. 피고 D은 순번 5, 6, 13, 14, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 '다' 부분을,

- 라. 피고 E은 순번 6, 7, 12, 13, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 '라' 부분을,
 마. 피고 F는 순번 21, 22, 35, 36, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 '마' 부분을,
 바. 피고 G는 순번 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 '바' 부분을,
 사. 피고 H은 순번 42, 39, 40, 41, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내 '사' 부분을,
 아. 피고 I은 순번 46, 43, 44, 45, 46의 각 점을 순차로 연결한 선내 '아' 부분을,
 자. 피고 J는 순번 48, 49, 50, 51, 48의 각 점을 순차로 연결한 선내 '자' 부분을 각 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

- 가. 원고는 보령시 K에 주사무소를 두고 수산업협동조합법에 따라 계원 208명으로 구성된 어촌계이고, 피고들은 원고의 계원들이다.
- 나. 원고는 그 소유인 보령시 L건물 M동 수산물 시장 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 24개 상가 점포에 관하여 계원을 대상으로 한 추첨을 거쳐 피고들과 사이에 아래와 같은 내용으로 각 임대계약서를 작성하였고(이에 따른 임대차를 '이 사건 임대차'라 한다), 이후 피고들은 아래 해당 각 점포 부분(이하 '피고별 해당 점포'라 한다)을 현재까지 점유하면서 사용하고 있다.

1층 N호	O	2018. 3. 13.	피고 B	2,000만 원	420만 원	19.8m ²
1층 P호	Q	2017. 9. 10.	피고 C	2,000만 원	315만 원	19.8m ²

1층 N호	O	2018. 3. 13.	피고 B	2,000만 원	420만 원	19.8m ²
1층 R호	S	2017. 9. 10.	피고 D	2,000만 원	315만 원	19.8m ²
1층 T호	U	2017. 9. 10.	피고 E	2,000만 원	210만 원	19.8m ²
1층 V호	W	2017. 9. 10.	피고 F	2,000만 원	420만 원	19.8m ²
1층 X호	Y	2017. 9. 10.	피고 G	2,000만 원	210만 원	19.8m ²
1층 건어물	Z	2017. 9. 10.	피고 H	2,000만 원	315만 원	19.8m ²
1층 매점	AA	2017. 9. 10.	피고 I	3,000만 원	420만 원	19.8m ²
2층 식당	AB	2017. 9. 10.	피고 J	3,000만 원	525만 원	132m ²

다. 위 각 임대차계약서에는 임대기간을 계약일부터 24개월로 정하면서(다만 피고 B과의 임대차계약서에는 임대기간이 2019. 9. 9.까지로 정해져 있다), 1회에 한하여 24개월을 연장할 수 있다는 내용이 기재되어 있다.

마. 피고들은 2021. 8. 6. 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하는 내용증명 우편을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달되었다.

라. 이에 대하여 원고는 2021. 8. 10. 피고들에게 이 사건 임대차계약을 더는 갱신할 의사가 없으므로 임대차계약이 만료되면 피고별 해당 점포를 인도해줄 것을 요구하는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 피고들에게 각 도달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7호증, 을 제2, 7, 8호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 이 사건 건물은 법인 아닌 사단인 원고의 총유재산에 해당하고 총유자들이 임차인이라는 점에서 일반적인 임대차와 상이하고 임차인인 계원들은 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다)이 보호를 예정한 경제적 약자가 아니어서 상가임대차법이 적용되지 않는다. 따라서 이 사건 임대차계약은 피고들의 갱신요구에도 불구하고 2021. 9. 9. 4년의 기간만료로 모두 종료되었다.

나. 설령 이 사건 임대차계약에 상가임대차법이 적용되더라도 이 사건 임대차계약은 피고들의 2021. 8. 6. 자 갱신요구에 따라 2023. 9. 9.까지 갱신되었고, 갱신된 임대차 기간의 만료일인 2023. 9.

9.이 되기 6개월 전부터 1개월 전 피고들의 갹신요구나 원고의 갹신 거절의 통지가 없어 2024. 9. 9.까지 1년간 묵시적으로 갹신되었다가 원고가 피고들을 상대로 피고들 해당 점포의 인도를 구하는 이 사건 소장 부분이 2024. 6. 25.(피고 J를 제외한 나머지 피고들) 또는 2024. 6. 27.(피고 J)에게 도달함으로써 갹신 거절의 의사표시를 통지하였다. 따라서 이 사건 임대차계약은 피고들의 갹신 요구에 따른 갹신, 묵시적 갹신을 거쳐 2024. 9. 9. 종료되었다.

다. 따라서 피고들은 원고에게 피고별 해당 점포를 인도할 의무가 있다.

3. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 본안 전 항변의 요지

원고는 피고들을 상대로 임대차계약의 종료를 원인으로 총유재산인 이 사건 건물의 인도를 구하고 있으므로 이 사건 소는 총유물의 보존행위로서 제기된 것인바 원고는 총회결의를 거치지 않고 대의원총회의 결의만을 거쳐 이 사건 소를 제기하였으므로, 이 사건 소는 부적법하다.

나. 판단

1) 총유재산에 관한 소송은 법인 아닌 사단이 정관이나 규약에 별도로 정한 바가 없으면 그 명의로 사원총회의 결의를 거쳐 하거나 또는 그 구성원 전원이 당사자가 되어 필수적 공동소송의 형태로 할 수 있을 뿐이고, 법인 아닌 사단이 사원총회의 결의 없이 제기한 소송은 소 제기에 관한 특별수권을 결하여 소송요건이 흠결된 것으로서 부적법하며, 이러한 법리는 총유재산의 보존행위로서 소를 제기하는 경우에도 마찬가지이다(민법 제276조, 대법원 2005. 9. 15. 선고 2004다44971 판결, 대법원 2011. 7. 28. 선고 2010다97044 판결 등 참조). 따라서 어촌계로서 비법인사단인 원고가 피고들을 상대로 이 사건 수산물시장의 인도를 구하는 것은 총유재산의 보존행위로서 제기된 것이라고 보아야 하므로, 원고가 그 명의로 이 사건 소를 제기하기 위해서는 기본적으로는 총회결의를 거쳐야 한다.

2) 그러나 총유물의 관리 및 처분에 관하여 정관 기타 규약에 다른 정함이 있는 경우에는 민법 제276조는 적용되지 않으므로(민법 제275조 제2항, 위 대법원 2004다44791 판결, 위 대법원 2010다97044 판결), 법인 아닌 사단이 정관이나 규약에 별도로 정하여 대의원회의로서 총회결의를 갈음할 수 있도록 정한 경우 그에 따를 수 있다(대법원 1996. 3. 26. 선고 95다35579, 35586

판결의 사안 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 갑 제8, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고의 현행 정관(이하 '이 사건 정관'이라 한다) 제34조(이하 '이 사건 조항'이라 한다)는 같은 정관 제33조 제1항에 규정된 사항(계의 해산, 대의원회에서 총회로의 기관운영방식 변경에 관한 정관의 변경) 외의 사항에 대하여 총회에 갈음할 대의원회를 둔다고 정하고 있는 사실, 원고는 이 사건 소 제기 전인 2024. 5. 14. 대의원회의를 개최하여 이 사건 소 제기를 결의한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정 사실에 의하면, 원고는 그 정관에 정함에 따라 총회결의에 갈음할 대의원회결의를 거쳐 이 사건 소를 제기하였다고 봄이 타당하다.

3) 이에 대하여 피고들은 원고의 정관이 2016. 2. 3. 제정되었고, 정관의 제정에 사원총회의 결의가 필요함을 전제로 다음과 같이 주장한다. 원고의 정관은 제정 당시부터 총회결의 없이 대의원회결의만 있었으므로 위와 같이 제정된 정관이 추후 일부 개정됨으로써 개정된 정관인 이 사건 정관에 기초하여 이 사건 소 제기를 위한 대의원회 결의를 하였다고 하더라도 제정된 정관에 있던 기존의 하자가 이 사건 정관에도 승계된다. 따라서 원고가 이 사건 소 제기 전 2024. 5. 14. 대의원회결의를 거쳤더라도 여전히 총회결의를 갈음할 수 있는 유효한 대의원회결의로서의 효력이 인정될 수 없다. 그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 2016. 2. 3. 시행된 원고의 정관[을9 부칙 제1조(시행일) 부분 참조, 이하 '2016. 2. 3. 시행 정관'이라 한다]은 총회 의결일부터 이를 시행하는 것으로 정하고 있고, 2016. 2. 3. 총 계원 151명 중 103명이 참석(의결권을 위임한 20명의 계원 포함)한 계원총회가 개최되어 반대의견 없이 2016. 2. 3. 시행 정관을 승인·가결하였으며(갑10), 2016. 2. 3. 시행 정관 제34조 제1항도 이 사건 조항과 마찬가지로 '제33조 제1항에 규정된 사항(계의 해산, 대의원회에서 총회로의 기관운영방식 변경에 관한 정관의 변경) 외의 사항에 대하여 총회에 갈음할 대의원회를 둔다'고 정한 사실을 인정할 수 있다(갑10). 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 정관은 원고의 총회결의로 승인·가결된 2016. 2. 3. 시행 정관이 일부 개정된 것이고, 이 사건 조항은 2016. 2. 3. 시행 정관의 규정 내용이 그대로 유지된 것으로, 이와 달리 2016. 2. 3. 시행 정관이 총회결의 없이 성립되어 하자가 있음을 전제로 한 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다. 이에 대하여 피고들은 다시, 2016. 2. 3.에는 대의원회결의로 작성된 무효인 정관이 추인된 것이

아니라 그 정관의 일부 규정을 개정하는 절차를 거친 것에 불과하다고 주장하나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 2016. 2. 3. 개최된 총회에서 의장이 A 어촌계 정관을 제1조부터 상세히 읽어가며 수정할 부분을 상의한 사실, 위 정관 제3조와 제41조 제2항에 대한 개정 논의가 있었고 나머지 조항에 대하여는 의장의 낭독에 대하여 별다른 의견이 없었던 사실, 의장이 다시 더 수정할 의견이 없으면 수정안대로 가결하여도 되는지 여부를 묻자 참석한 계원들 모두가 동의한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정 사실에 의하면 2016. 2. 3. 시행 정관이 설령 대의원회결의로 작성되었다고 하더라도 총회결의에서 이견 없이 승인·가결되어 묵시적으로 추인되었다고 봄이 타당하다.1) 따라서 2016. 2. 3. 시행된 정관이 무효임을 전제로 하는 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

4) 결국 이 사건 소는 현재 시행 중인 원고의 정관에 따라 대의원회결의를 거쳐 적법하게 제기되었다고 봄이 타당하므로, 피고들의 본안 전 항변은 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 상가임대차법의 적용 및 임대차 기간의 만료

1) 원고들은 우선 이 사건 임대차계약에 상가임대차법이 적용되지 않는다고 주장하나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 원고는 사업자등록을 마친 사업자(사업자등록번호 1 생략)로서 이 사건 건물에 관하여 소유권 보존등기를 마쳤고 피고들은 각각 ○ 등의 상호로 피고별 해당 점포에서 수산물 판매 등의 영업을 하여 온 사실, 이 사건 임대차계약은 위와 같은 피고별 해당 점포에 관하여 원고와 피고들 사이의 각각의 임대차계약이고 각 임대차계약의 환산보증금 역시 상가임대차법 시행령 제2조가 정한 금액에 미달하는 점 등 제반 사정에 비추어 보면, 원고와 피고들이 체결한 이 사건 임대차계약에는 각각 상가임대차법이 적용된다. 이와 다른 전제에서 상가임대차법이 적용되지 않는다는 원고 주장은 독자적인 것으로서 받아들이지 않는다.

나. 임대차 기간의 만료

1) 상가임대차법에 따르면, 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 같은 법 제10조 제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아닌 한 정당한 사유 없이 거절하지 못한다(제10조 제1항 본문). 그 경우 갱신되는 임대차는 전 임대차와

동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보게 된다(제10조 제3항). 한편 임차인이 같은 기간 이내에 계약갱신의 요구를 하지 아니하고 임대인도 같은 기간 이내에 갱신거절의 통지 또는 조건의 변경에 대한 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 종전의 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 묵시적으로 갱신되나 그 경우 임대차의 존속기간은 1년으로 보게 된다(제10조 제4항).

2) 이 사건 임대차계약의 임대기간이 2019. 9. 9. 만료하되 1회에 한하여 24개월을 연장할 수 있다고 정해진 사실, 피고들이 임대차기간의 1회 연장으로 만료가 예정된 2021. 9. 9.을 기준으로 6개월 전부터 1개월 전 사이인 2021. 8. 6. 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하는 내용증명우편을 발송하여 위 내용증명우편이 그 무렵 원고에게 도달된 사실은 앞서 본 바와 같고, 2023. 9. 9.로부터 6개월 전부터 1개월 전 사이에 피고들의 갱신요구나 원고의 갱신거절의 통지 또는 조건의 변경에 대한 통지가 없었음은 당사자 사이에 다툼이 없다.

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 그 기간이 1회 연장된 후 피고들이 2021. 8. 6. 원고에게 계약갱신을 요구함으로써 기존 임대차계약의 기간인 2년간 갱신되었다가 그 만료일인 2023. 9. 9.을 기준으로 6개월 전부터 1개월 전 사이에 피고들의 갱신요구나 원고의 갱신거절의 통지 또는 조건의 변경에 대한 통지가 없어 2024. 9. 9.까지 묵시적으로 갱신되었다고 할 것이다.2) 그런데 원고가 피고들을 상대로 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 만료되었다는 이유로 피고별 해당 점포의 인도를 구하는 이 사건 소장 부분이 2024. 6. 25. 피고 J를 제외한 나머지 피고들에게, 2024. 6. 27. 피고 J에게 각 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 위와 같이 묵시적으로 갱신된 이 사건 임대차계약은 원고의 갱신거절 통지에 의하여 더 이상 묵시적으로 갱신되지 않은 채 이 사건 변론종결일 전인 2024. 9. 9. 종료되었다고 할 것이다.

3) 이에 대하여 피고들은, 원고의 이 사건 청구는 2021. 8. 6. 자 피고들의 갱신요구가 부적법하여 최초 계약일부터 4년이 지난 2021. 9. 10. 임대차기간이 만료되었음을 이유로 하는 것이어서 2024. 9. 9.까지 묵시적으로 갱신된 임대차계약에 관한 갱신거절의 통지로 볼 수 없고, 다시 2025. 9. 9.까지 묵시적으로 갱신되었다고 주장한다.

그러나 2024. 9. 9.을 기준으로 6개월 전부터 1개월 전인 2024. 6. 25. 또는 2024. 6. 27.

피고들에게 피고별 해당 점포의 인도를 구하는 원고의 의사표시가 기재된 소장이 피고들에게 도달한 것은 원고에게 갱신할 의사 없이 피고들을 상대로 피고별 해당 점포의 인도를 구하는 취지이므로 갱신거절의 통지를 한 것으로 충분히 선해할 수 있다. 이와 달리 이 사건 임대차계약이 2025. 9. 9.까지 다시 묵시적으로 갱신되었다는 취지의 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 소결론

결국 이 사건 임대차계약은 1회의 기간 연장, 피고들의 계약갱신 요구 및 묵시적 갱신을 거쳐 이 사건 변론종결일 전인 2024. 9. 9. 임대차기간 만료로 종료되었다고 할 것이므로, 피고들은 원고에게 피고별 해당 점포, 즉 별지 1 목록 기재 부동산에 관하여 별지 2 도면 표시 중, 피고 B은 순번 1, 2, 17, 18, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분을, 피고 C은 순번 4, 5, 14, 15, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나' 부분을, 피고 D은 순번 5, 6, 13, 14, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 '다' 부분을, 피고 E은 순번 6, 7, 12, 13, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 '라' 부분을, 피고 F는 순번 21, 22, 35, 36, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 '마' 부분을, 피고 G는 순번 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 '바' 부분을, 피고 H은 순번 42, 39, 40, 41, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내 '사' 부분을, 피고 I은 순번 46, 43, 44, 45, 46의 각 점을 순차로 연결한 선내 '아' 부분을, 피고 J는 순번 48, 49, 50, 51, 48의 각 점을 순차로 연결한 선내 '자' 부분을 각 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사양시호

별지

1) 한편 원고와 피고들은 2016. 2. 3. 시행된 원고의 정관을 원고가 최초로 제정한 정관으로 전제하고 있으나, ① 2016. 2. 3. 총회에서는 "정관 일부 변경"이 논의되었던 것으로 보이는 점, ② 원고는 2009. 9. 11. 이미 부동산 등기용 등록번호를 부여받아 그 명의로 이 사건 건물에 관한

소유권이전등기를 마친바 있어 그 이전에 설립되었을 여지가 있어 보이는 점(갑1, 7), ③ 2005. 6. 30. 전부개정된 수산업협동조합법 시행령 제4조 제1항은 "어촌계는 구역 안에 거주하는 지구별 수산업협동조합의 조합원 10인 이상이 발기인이 되어 설립준비위원회를 구성하고, 어촌계정관을 작성하여 창립총회의결을 거쳐 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다"고 규정하고 있고 현재까지 같은 시행령 제4조 제1항 본문을 통해 그 내용이 그대로 유지되고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고의 정관이 2016. 2. 3. 이전에 설립준비위원회의 작성에 따라 제정되는 등으로 2016. 2. 3. 이전에 수산업협동조합법 시행령 등 관련 규정에 따라 제정되었을 가능성도 있다고 보인다.

2) 한편, 원고가 피고들을 상대로 피고별 해당 점포의 인도를 구하는 선행 소송(이 법원 2021가단35653 사건, 이 법원 2021가단37420 사건)의 항소심(대전지방법원 2022나109788, 대전지방법원 2022나109771)이 2023. 6. 20. 변론종결되어 2024. 2. 6. 항소심 판결이 선고되었고(을7, 8), 위 항소심에서 원고의 주장을 갱신거절의 통지 등으로 선행할 여지가 없지는 않으나 원고 스스로 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 2024. 9. 9. 기간만으로 종료되었다고 주장하고 있으므로, 변론주의 원칙상 원고의 위 주장에 따른다.