

부산고등법원 2024. 10. 10 선고 2023나59028 판결 [건물명도 등 청구]

재판경과

부산고등법원 2024. 10. 10 선고 2023나59028 판결

부산지방법원 동부지원 2023. 11. 30 선고 2023가단114347 판결

전문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 평안, 담당변호사 박민수

피고, 항소인 1. 주식회사 B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 안심, 담당변호사 김지훈

변론종결 2024. 8. 29.

판결선고 2024. 10. 10.

제1심판결 부산지방법원 동부지원 2023. 11. 30. 선고 2023가단114347 판결

주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게, 피고 주식회사 B는 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산을 인도하고, 피고 C은 위 각 부동산에서 퇴거하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

계약의 성립 후에 계약의 내용을 변경보충하려면 당사자들 사이에 명시적이든 묵시적이든 계약을 변경보충하려는 의사의 합치가 있어야 한다(대법원 2016. 10. 27. 선고 2014다88543, 88550 판결 등 참조).

이때 변경되는 사항이 이미 체결된 계약의 내용을 중요하게 변경하는 결과를 초래하는 경우에는 위와 같은 묵시적 동의를 쉽사리 인정해서는 안 된다(대법원 2016. 10. 27. 선고 2014다88543, 88550 판결 등 참조).

하나의 법률관계를 둘러싸고 각기 다른 내용을 정한 여러 개의 계약서가 순차로 작성되어 있는 경우 당사자가 그러한 계약서에 따른 법률관계나 우열관계를 명확하게 정하고 있다면 그와 같은 내용대로 효력이 발생한다. 그러나 여러 개의 계약서에 따른 법률관계 등이 명확히 정해져 있지 않다면 각각의 계약서에 정해져 있는 내용 중 서로 양립할 수 없는 부분에 관해서는 원칙적으로 나중에 작성된 계약서에서 정한 대로 계약 내용이 변경되었다고 해석하는 것이 합리적이다(대법원 2020. 12. 30. 선고 2017다17603 판결 등 참조).

임대인은 임차인에게 목적물을 인도하여 이를 사용·수익할 수 있도록 할 의무를 부담하고, 임차인은 이에 대하여 차임을 지급할 의무를 부담한다(민법 제618조, 제623조 참조). 이러한 임대인과

임차인의 의무는 특별한 사정이 없는 한 임대차계약이 유효하게 성립하면 발생하는 것이고, 상대방의 의무 이행이나 이행의 제공이 있어야 비로소 발생하는 것은 아니다(대법원 2024. 9. 13. 선고 2024다256116 판결 등 참조).

피고들이 제1심판결 이후 이 법원에 이르기까지 주장한 내용은 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않은데, 위와 같은 법리에 비추어 제1심법원이 적법하게 채택하여 조사한 증거와 함께 이 법원에서 추가된 증거를 면밀하게 살펴보고, 나아가 위 증거와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래의 사정 등을 보태어 보면, 제1심법원의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있다.

가. 피고들은 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 임대차건물’이라 한다)을 점유할 수 있는 권원으로, 원고와 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B회사’라 한다)가 2022. 1. 13. “양해각서”라는 제목의 문서를 작성하면서 체결한 계약(이하 ‘이 사건 양해계약’이라 한다)에 따라 원고가 이 사건 임대차건물의 일부에 숙박시설 공사를 한 후 위 임대차건물을 피고 B회사에게 임대할 의무, 원고가 인허가절차를 완료해 주어야 할 의무를 주장하고 있다.

그러나 이 사건 양해계약에 따른 이행금 명목의 1억 원을 피고 B회사가 지급하지 않은 사실을 피고들이 자인하고 있고, 피고들이 주장하는 사정과 제출한 증거만으로는 원고와 피고 B회사 사이에 이 사건 양해계약의 내용을 이행금의 지급 없이 유효기간 이후에도 계속 유지하기로 하는 명시적 또는 묵시적 합의가 성립되었다고 인정할 수 없으므로, 제1심법원이 적절하게 판단한 바와 같이 이 사건 양해계약은 이행금 명목의 돈이 수수되지 아니한 채 유효기간이 만료됨으로써 그 효력이 소멸하였다. 게다가 피고들이 주장하는 임대차계약의 내용(을 제1호증의 1 ‘임대차 계약서’ 참조)에 의하더라도 임차보증금액, 월차임액, 관련 영업허가에 관한 책임, 임대차목적물 내 설비의 추가 등의 내용이 이 사건 양해계약의 내용과 부합하지 아니하므로, 만약 피고들의 주장과 같이 을 제1호증의 1에 따른 임대차계약이 2022. 8. 4. 체결되었다면, 2022. 1. 13. 체결된 이 사건 양해계약에서 약정한 임대차관계는 위 임대차계약의 내용으로 변경되었다고 볼 수밖에 없다. 또한 피고들이 주장하는 사정과 제출한 증거만으로는 원고와 피고 B회사 사이에 위 임대차계약에 따른 월차임 지급 약정을 취소 또는 무효로 하고 월차임을 지급하지 않기로 하는 변경계약이 명시적 또는 묵시적으로 체결되었다고 인정할 수도 없다.

따라서 피고들의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요도 없이 어느 면으로 보나 이를 받아들일 수 없다.

나. 제1심법원이 적절히 판단한 바와 같이 원고와 피고 B회사 사이에 임대차계약을 체결하면서 유익비상환청구권을 포기하기로 약정한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고들의 유치권에 관한 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요도 없이 이를 받아들일 수 없다.

또한 피고들은 건물을 신축한 수급인의 유치권을 인정한 대법원 1995. 9. 15. 선고 95다16202, 95다16219 판결 등을 제시하면서 피고 B회사에게 이 사건 임대차목적물을 유치할 권원이 있다고 주장하나, 피고 B회사가 이 사건 임대차목적물을 신축하였다고 볼 만한 사정이나 자료가 전혀 없으므로, 위 주장은 그 자체로도 이를 받아들일 수 없다.

다. 달리 원고의 의무불이행으로 인하여 피고 B회사가 이 사건 임대차목적물을 사용수익함에 있어 지장이 있고, 그 지장으로 인하여 피고 B회사가 월차임의 지급을 거절할 수 있다고 볼 만한 사정이나, 이 사건 임대차계약 해지에 따른 원고의 명도 또는 퇴거 청구를 저지할 수 있는 피고들의 이 사건 임대차목적물에 대한 점유 권원 등을 인정할 만한 사정은 더 찾을 수 없다.

그러므로 이 법원의 판결이유는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임상민, 판사 박진웅, 판사 최희영

별지