

서울중앙지방법원 2024. 5. 24 선고 2022가합541631 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 A 주식회사
소송대리인 법무법인 케이씨엘
담당변호사 길기봉, 송인원

피 고 B
소송대리인 변호사 조봉
변 론 종 결 2024. 4. 26.
판 결 선 고 2024. 5. 24.

주 문

- 원고의 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게,

- 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
- 4,683,752,870원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음

날부터 별지 목록 기재 부동산의 인도완료일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

3. 2022. 7. 1.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도완료일까지 연 995,244,310원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 원고는 부동산의 신탁, 토지신탁을 수행하기 위한 건설사업, 건축물, 시설물의 유지·관리업, 부동산 임대업 및 판매업 등을 목적으로 하는 회사이다.

2) C은 2015. 11. 6. 원고에게 용인시 수지구 D 대 4053.9㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)와 그 지상의 E건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 신탁하였다.

3) 피고는 이 사건 건물 중 일부만을 제외한 부분인 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘별지 건물’이라 한다)에서 ‘F병원’이라는 상호로 병원을 운영하는 의사이다.

4) C과 피고는 망 G의 자녀이다. 망 G의 자녀로는 C, 피고 외에도 H, I, J가 있다.

나. 이 사건 토지의 매수 및 등기 경위

1) C과 피고는 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하기 위하여 2011. 10. 10.

경기도시공사로부터 이 사건 토지(매매대금 64억 8,480만 원)를 공동으로 매수하였다.

2) 피고는 2013. 5. 20. C에게 이 사건 토지에 관한 피고의 지분 전부(40%)를 양도하는 내용의

‘용지매매(양도·양수)계약서’를 작성하였다. 이에 따라 C, 피고, 경기도시공사는 같은 날 이 사건

토지에 관한 피고의 권리를 C이 승계하기로 하는 내용의 ‘권리의무승계신청 및 계약서’를 작성하였다.

3) 경기도시공사는 이 사건 토지에 관하여 2014. 8. 20. 소유권보존등기를 마쳤고, 같은 해 10. 24. 매도인 경기도시공사, 매수인 C으로 한 ‘토지매매계약서(등기신청용)’를 작성하였다. 이에 따라 C은 같은 날 이 사건 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 건물의 등기 및 점유 · 사용관계

- 1) C은 2015. 2. 17. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.
- 2) C과 피고 사이에 2015. 2. 9. 별지 건물에 관하여 임대인 C, 임차인 피고, 보증금 5억 원, 차임 월 4,500만 원, 임대차기간 2015. 2. 9.부터 2018. 2. 8.까지로 한 임대차계약서(이하 ‘이 사건 제1임대차계약서’라 한다)가 작성되었다.
- 3) 피고는 2015. 3. 12. 보건소로부터 의료기관 개설허가증을 발급받고, 같은 달 20일부터 별지 건물에서 ‘F병원’이라는 상호로 병원 운영을 시작하였다.
- 4) C과 피고 사이에 이 사건 제1임대차계약서가 작성된 때로부터 약 3개월 후인 2015. 5.경 별지 건물에 관하여 임대인 C, 임차인 피고, 보증금 4억 5,000만 원, 차임 월 2억 원, 임대차기간 2015. 3. 1.부터 2016. 2. 28.까지로 한 임대차계약서(이하 ‘이 사건 제2임대차계약서’라 한다)가 재차 작성되었다.
- 5) 한편 C은 2015. 3. 13. 부동산 관리업 등을 목적으로 한 주식회사 K(이하 ‘K’이라 한다)을 설립하였다. K의 설립 초기 대표이사는 C, 사내이사는 L, M, 감사는 N이었는데, C과 N은 부부이고, L, M는 그들의 자녀이다. C은 이 사건 건물의 임대관리권한을 K에 위탁하였다.
- 6) K은 별지 건물의 임대료에 관하여 공급받는 자를 피고로 하여, 2015. 6.부터 2016. 7.까지는 매월 700만 원(부가세 별도)의, 2016. 8.부터 2021. 7.까지는 매월 4,500만 원(부가세 별도)의, 2021. 8. 이후부터는 매월 1억 원(부가세 별도)의 세금계산서를 발급하였다.

라. 이 사건 토지 및 이 사건 건물에 관한 신탁

C은 2015. 11. 6. 원고와 사이에 이 사건 토지 및 이 사건 건물에 관하여 부동산담보신탁계약(이하 ‘이 사건 신탁계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고는 같은 날 이 사건 토지 및 이 사건 건물에 관하여 위

신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고와 C 사이의 관련 소송

피고는 2023. 12. 6. C을 상대로 ‘C은 이 사건 토지 명의를 자신의 단독명의로 등기하는 대신에 피고에게 이 사건 건물의 임대수익 40% 배분과 향후 이 사건 토지와 이 사건 건물을 매각하거나 동업약정이 종료되는 경우 이 사건 토지매입비의 40%에 상당하는 금원을 지급할 것을 제안하였다. C은 동업약정을 파기하였으므로 피고에게 이 사건 토지매입비 64억 8,480만 원의 40% 상당의 약정금을 지급하여야 한다’는 취지로 주장하며 약정금 청구의 소를 제기하여 현재 소송 계속 중이다(수원지방법원 2023가합23848호).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5, 7 내지 9, 24호증(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3, 12 내지 14, 23, 24, 26호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 건물의 수탁자로서 이 사건 건물의 대내외적 소유자이다. 이 사건 제1임대차계약은 C과 피고 사이의 통정허위표시이거나 진의 아닌 의사표시이어서 무효이고, 이 사건 제2임대차계약도 형식적으로 작성된 것에 불과하므로, 피고는 아무런 권원 없이 별지 건물을 점유·사용하고 있다. 따라서 피고는 별지 건물의 소유자인 원고에게 별지 건물을 인도하고, 2017. 6. 30.부터 2022. 6. 30.까지의 차임 상당의 부당이득금 또는 불법점유로 인한 손해배상금 및 이에 대한 지연손해금과 2022. 7. 1.부터 별지 건물의 인도완료일까지의 차임 상당의 부당이득금 또는 불법점유로 인한 손해배상금을 지급하여야 한다(피고가 C 또는 K에 별지 건물에 관하여 형식적인 사용료 명목으로 매월 지급한 4,500만 원은 공제한다).

나. 피고 주장의 요지

1) 원고는 이 사건 토지와 이 사건 건물에 관하여 자산유동화를 위한 범위 내에서 관리할 뿐이고

실질적인 점유사용권은 위탁자인 C에게 있으며, 이 사건 건물의 임대관리권한은 K에 있다. 따라서 원고는 직접 피고에게 별지 건물의 인도를 구하거나 별지 건물에 관한 차임 상당의 부당이득 또는 불법점유로 인한 손해배상을 구할 수 없다.

2) 이 사건 제1임대차계약은 C과 피고 사이에 적법하게 체결된 것으로 유효하므로, 피고는 별지 건물을 점유·사용할 적법한 권한이 있다. 또한 동업약정에 의한 정산금이 지급되기 전까지는 피고가 별지 건물을 점유할 적법한 권한이 있다.

3) 설령 이 사건 제1임대차계약이 유효하지 않다고 하더라도 원고는 이 사건 신탁계약에 따라 등기를 한 이후에도 C이 K을 통하여 피고로부터 매월 4,500만 원을 지급받는 것을 알면서도 이 사건 소 제기 전까지 아무런 이의를 제기한 사실이 없으므로 이 사건 제1임대차계약은 무효행위의 추인으로 유효하다.

4) 또한 원고는 이 사건 신탁계약에 따라 등기를 한 이후에도 C이 피고로부터 매월 4,500만 원을 지급받는 것을 알면서도 이 사건 소 제기 전까지 아무런 이의를 제기한 사실이 없으므로 이제와 피고에게 별지 건물의 인도와 차임 상당의 부당이득 또는 손해배상을 구하는 것은 모순된 행위로서 신의칙 위반이다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 관련 법리

신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로(신탁법 제1조 제2항), 부동산의 신탁에 있어서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에 있어서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니라 할 것이며, 이와 같이 신탁의 효력으로서 신탁재산의 소유권이 수탁자에게 이전되는 결과 수탁자는 대내외적으로 신탁재산에 대한 관리권을 갖는 것이고, 다만, 수탁자는 신탁의 목적 범위 내에서 신탁계약에 정하여진 바에 따라 신탁재산을 관리하여야 하는 제한을 부담함에

불과하다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460 판결 등 참조). 따라서 신탁기간 중 제3자가 법률상 원인 없이 신탁목적물을 점유함으로써 인하여 부담하게 되는 임료 상당의 부당이득반환채무에 대한 청구권은 수탁자가 갖는 것이다(대법원 1994. 10. 14. 선고 93다62119 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

이 사건 건물은 2015. 11. 6. 원고에게 신탁되어 그 앞으로 소유권이전등기가 마쳐져 있는 사실, 피고는 이 사건 건물의 일부인 별지 건물을 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 인정된 바와 같다. 따라서 점유자인 피고는 별지 건물을 점유할 정당한 권원이 있음을 증명하지 못하는 한 그 소유자인 원고에게 별지 건물을 인도할 의무와 월 임대료 상당을 부당이득으로 반환하거나 불법점유로 인한 손해를 배상하여야 할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 별지 건물의 인도 청구에 관하여

가) 앞서 본 기초사실에 더하여 앞서 든 증거와 갑 제10 내지 12, 23호증, 을 제4 내지 6, 15, 17 내지 20, 22, 29호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정에 비추어 보면, 이 사건 제1임대차계약은 통정허위표시라거나 비진의표시로써 무효라고 볼 수 없다.

① K의 2019년 감사보고서에 의하면, 당기(2019년)와 전기(2018년) 모두 ‘F병원의 임대료수익 5억 4,000만 원, 임대보증금 5억 원’이 각각 기재되어 있다. 이는 이 사건 제1임대차계약에 기재된 금액(임대료수익 5억 4,000만 원 = 차임 월 4,500만 원 × 12개월, 보증금 5억 원)과 동일하다.

② K은 별지 건물에 관하여 적어도 원고가 차임 상당의 부당이득 또는 손해배상을 구하는 2017. 6.부터 2021. 7.까지 매월 임대료 4,500만 원의 세금계산서를 발급하였다(2021. 8.부터는 매월 임대료 1억 원의 세금계산서를 발급하였다). 이에 대하여 원고는 ‘C이 세무사와 상의하여 K에 문제가 발생하지 않도록 세법이 허용하는 최소한의 금액인 4,500만 원으로 세금계산서를 발급하였을 뿐이다’라고 주장하나, 어떠한 근거로 세법이 허용하는 최소한의 금액이 4,500만 원인지에 관하여 납득할만한 설명을 하지 못하였다. K은 이 사건 제1임대차계약서에 기재된 차임으로 세금계산서를

발급한 것으로 보인다.

③ 원고는 ‘피고가 보건소에 병원개설허가신청을 하려면 별지 건물에 관하여 피고의 사용권한이 있다는 사실을 증명할 서류를 첨부하여야 한다고 하여 형식적으로 이 사건 제1임대차계약을 작성해 준 것이다’라고 주장한다. 갑 제23호증(C과 피고 사이의 확인서)은 위 원고의 주장에 부합하지는 않는다. 그러나 피고는 ‘C으로부터 이 사건 제1임대차계약서만 전달받았을 뿐 위 확인서는 알지 못한다’고 주장하고, 원고와 피고 모두 ‘이 사건 제1임대차계약서는 C의 남편인 N이 작성하였고, N이 피고의 인장을 만들어 날인하였다’는 사실에 관하여는 다툼이 없는바, 그렇다면 위 확인서를 C이 임의로 작성하였을 가능성을 완전히 배제하기 어렵다.

④ 원고는 ‘피고는 이 사건 제1임대차계약에 따른 보증금을 지급한 사실이 없으며, 이 사건 건물에 관한 임대조건이 시세에 비하여 지나치게 낮다’고 주장한다. 그러나 C과 피고가 당초 경기도시공사로부터 이 사건 토지를 공동으로 매수한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으며, 이후 C과 피고 사이에 피고의 지분을 C이 양수하는 내용의 ‘용지매매(양도, 양수)계약서’가 작성된 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 ‘용지매매(양도, 양수)계약서’에는 피고의 지분이 40%로 기재되어 있다. 이러한 사실에 더하여 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실, 즉 C과 피고가 작성한 이 사건 토지에 관한 명의변경신청서상의 신청사유에도 ‘지분매매(40%)’라고 자필로 기재되어 있는 사실, 피고는 2011. 2.경 용인시에 이 사건 토지에 ‘노인복지를 위한 의료, R&D, 주거, 여가 서비스 융합형 복합 단지’를 조성하겠다는 내용의 개발 제안서를 제출한 사실, 경기도시공사는 2011. 6. 24. 이 사건 토지에 관하여 도시지원시설용지로서 지상의 건축물 용도는 연구 및 복지시설단지로 ‘노유자시설, 의료시설, 교육연구시설’ 용도로 국한하여 분양 공고한 사실, C과 피고가 이 사건 토지를 매수한 사실, 피고는 의사인 사실 등을 종합해보면, C과 피고는 가족공동사업으로서 이 사건 토지를 매수하고 그 지상에 이 사건 건물을 신축하여 병원을 운영하기로 하였던 것으로 보인다. 이러한 사정을 고려해보면, 이 사건 제1임대차계약서에 기재된 보증금과 차임이 시세에 비하여 낮다고 하더라도 그러한 사정만으로 이 사건 제1임대차계약을 통정허위표시라거나 진의 아닌 의사표시로 보기는 어렵다.

⑤ 피고는 ‘이 사건 토지에 이 사건 건물을 신축하기 위하여 받은 PF대출금 180억 원의 연 5% 상당인

9억 원을 12개월로 분할한 7,500만 원에 대하여 피고의 지분 40% 상당인 3,000만 원을 제외한 나머지 4,500만 원을 C에게 임대료로 지급하기로 한 것'이라고 주장하는데, 이러한 피고의 주장은 구체적이고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지를 매수하여 이 사건 건물을 신축하는 사업이 당초 가족공동사업으로 진행되었으며 피고의 지분이 40%이었던 사실 등과 부합하기도 한다.

⑥ 한편 원고는 '이 사건 토지의 매수와 이 사건 건물의 신축에 소요된 각종 비용(PF대출금의 이자, 세금 등)은 C이 전액 부담하였다'고 주장하며 가족공동사업이 아니라거나 피고가 40% 지분을 보유하지 않았다는 취지로 주장한다. 그러나 피고가 2013. 2. 1. C에게 638,389,800원을 지급한 점, 피고는 K에 별지 건물에 관하여 매월 임대료 외에 관리비도 지급한 점 등을 고려해보면, 'PF대출금의 이율은 2.32%와 3.77% 사이인데, 피고가 C에게 매월 지급한 4,500만 원과 C이 이 사건 건물 중 별지 건물 이외 부분에 관한 다른 임차인으로부터 받은 임대료까지 감안하면, C이 대출이자를 전부 부담한 것이 아니다'는 취지의 피고의 주장이 일응 납득할만하고, 원고가 제출한 증거만으로는 C이 이 사건 토지 매수와 이 사건 건물의 신축과 관련된 비용을 모두 부담하였다고 인정하기 부족하다.

나) 위와 같이 인정된 사실에 더하여 앞서 든 증거, 을 제7 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정에 비추어 보면, 피고는 이 사건 제1임대차계약에 의하여 별지 건물을 적법하게 점유·사용할 정당한 권원이 있다.

① 이 사건 신탁계약에 의하면 '위탁자(C)는 신탁부동산(이 사건 건물)을 사실상 계속 점유·사용하고, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위와 이에 소요되는 일체의 비용을 부담한다(제9조 제1항). 이 신탁계약 체결 후 신규 임대차 또는 재임대차계약은 수탁자 명의로 체결하거나 수탁자의 사전 승낙을 조건으로 위탁자 명의로 체결하되, 임대차보증금은 수탁자에게 입금하여야 한다(제10조 제2항). 제1항 내지 제2항에 의한 임대차계약과 관련하여 이 신탁계약 체결 이후 임차인이 지급하는 월차임은 별도의 특약이 없는 한 위탁자가 계속 수납하기로 한다(제10조 제4항)'고 기재되어 있다. 즉, 이 사건 신탁계약은 이 사건 건물의 관리권은 위탁자인 원고에게 그대로 둔 채 대내외적인 소유권과 처분권을 수탁자인 원고에 이전하기로 하는 내용으로 볼 수 있다.

② 이 사건 건물 대부분은 F병원으로 사용되고 있었으므로 원고는 이 사건 신탁계약에 따라 등기를 할 당시 피고가 별지 건물을 점유·사용하고 있었던 사실을 몰랐다고 보기 어렵다. 그럼에도 원고는 2022. 7. 22. 이 사건 소를 제기하기 전까지는 피고에게 별지 건물을 인도하라거나 차임 상당의 부당이득이나 손해배상을 청구하는 등의 이의를 제기한 사실이 없다.

③ 피고는 C으로부터 이 사건 건물의 임대관리권한을 위탁받은 K에게, 원고가 차임 상당의 부당이득 또는 손해배상을 구하는 2017. 6. 30.부터 적어도 2023. 12. 31.까지는 매월 4,500만 원을 지급하였다.¹⁾ 즉, 원고가 2015. 11. 6. 이 사건 건물을 신탁받은 이후에도 위탁자 측에 계속하여 매월 4,500만 원을 지급하였다.

④ 위와 같은 내용을 종합적으로 고려해보면, 원고는 C과 피고 사이에 이 사건 제1임대차계약이 체결된 사실을 알았고, 위탁자인 C은 이 사건 건물의 관리권에 기하여 이 사건 신탁계약 제10조 제4항에 따라 피고로부터 계속하여 매월 4,500만 원의 차임을 받았던 것으로 보이며, 원고는 이 사건 제1임대차계약이 갱신될 때에도 이를 묵시적으로 승낙하였다고 보인다.

⑤ C은 2021. 8.경 별지 건물에 관한 임대료를 일방적으로 1억 원으로 인상하고 해당 금액의 세금계산서를 발급하였고, 이에 피고가 항의하며 임대료 지급을 보류하였다. C과 피고 사이의 위와 같은 분쟁이 있는 이후, 원고는 2022. 7. 22. 이 사건 소를 제기하였다. 이러한 사실에 더하여 원고가 이 사건 건물에 관하여 등기를 완료한 2015. 11. 6.부터 약 7년 동안 피고에게 아무런 이의를 하지 않았던 사실까지 종합적으로 고려해보면, 이 사건 소는 C이 원고를 내세워 임대료 인상에 불응하는 피고를 상대로 제기하였을 가능성을 배제할 수 없다.

2) 차임 상당의 부당이득 또는 손해배상 청구에 관하여

원고는 2017. 6. 30.부터 별지 건물을 인도할 때까지의 이 사건 감정결과에 따른 임료를 기준으로 차임 상당의 부당이득 또는 손해배상을 청구한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 신탁계약 이후에도 이 사건 건물의 관리권은 위탁자인 C이 보유하고 있고, 이 사건 신탁계약 이후 임차인인 피고가 지급하는 차임은 위탁자인 C이 계속 수납할 수 있으며, 피고는 위 기간 동안 C으로부터 이 사건 건물의 관리권을 위탁받은 K에게 이 사건 제1임대차계약으로 정한 차임인 4,500만 원을 매월 지급해 오고 있다.

다. 소결론

피고는 이 사건 제1임대차계약에 의하여 별지 건물을 적법하게 점유·사용하고 있으며, 위탁자인 C 측(K)에 이 사건 제1임대차계약으로 정한 임대료 4,500만 원을 매월 계속하여 지급해 오고 있다. 따라서 피고의 항변은 이유 있다(피고에게 별지 건물을 적법하게 점유·사용할 권원이 있다고 인정하는 이상 무효행위 추인, 신의칙 위반 등 피고의 나머지 주장에 관하여는 판단하지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이승원, 판사 권가희, 판사 오하나

별지

1) 원고는 청구취지 및 청구원인 변경 신청서를 제출하며, 피고가 2023. 12. 31.까지 매월 4,500만 원을 지급한 사실을 인정하고 이를 원고가 지급받아야 할 부당이득금 또는 손해배상금에서 공제하였다(청구취지 및 청구원인 변경 신청서 3면).