

수원고등법원 2024. 4. 4 선고 2023나21142(본소), 2024나10538(반소) 판결 [건물명도 등  
청구 · 유익비상환청구등의 소]

## 전 문

원 고 1. A 주식회사

원고(반소피고), 피항소인

2. B 주식회사

원고들 소송대리인 법무법인 원비전

담당변호사 이인섭

피고(반소원고), 항소인

C

소송대리인 법무법인 한국

담당변호사 임채용

변 론 종 결 2024. 1. 18.

판 결 선 고 2024. 4. 4.

## 주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고)의 각 예비적 반소를 모두 각하한다.

3. 항소제기 이후의 소송비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1심판결의 주문 제2항은 이 법원에서의 청구의 감축에 따라 다음과 같이

변경되었다. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2024. 1. 1.부터 별지 목록 기재 목적물의 인도 완료일까지 월 134,552,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

N

### 청 구 취 지 및 항 소 취 지

#### 1. 청구취지

가. 본소

선택적으로,

1) 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고 A 주식회사(이하 ‘원고 A’라고 한다)에게 별지 목록 기재 목적물을 인도하고, 2023. 4. 29.부터 별지 목록 기재 목적물의 인도 완료일까지 월 134,552,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

또는,

2) 피고는 원고(반소피고) B 주식회사(이하 ‘원고 B’이라 한다)에게,

가) 원고 B으로부터 1,800,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 목적물을 인도하고,

나) 2024. 1. 1.부터 별지 목록 기재 목적물의 인도 완료일까지 월 134,552,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고 B은 이 법원에서 청구취지를 일부 감축하였다).

나. 반소

원고 B의 본소 청구가 인용되면, 원고 B은 피고에게, ① 860,475,000원 및 이에 대하여 2023. 1.

1.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각

비율로 계산한 돈을 지급하고, ② 피고로부터 제1심판결 별지 목록 기재 목적물을 인도받음과 동시에

1,800,000,000원을 지급하라(피고는 이 법원에 이르러 예비적 반소를 제기하였다).

#### 2. 항소취지

제1심판결의 원고 B에 대한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고 B의 피고에 대한 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 이 법원의 심판범위

원고들은 제1심에서 피고에 대하여 임대차계약에 기한 별지 목록 기재 부동산 인도청구 및 위 부동산의 점유에 기한 부당이득반환청구를 하였는데, 제1심법원은 원고 B의 부동산 인도청구를 일부 인용하고, 부당이득반환청구를 전부 인용하였으며, 원고 A의 청구를 모두 기각하였다. 이에 대하여 피고만이 제1심판결의 원고 B에 대한 부분 중 피고의 패소 부분에 대하여 항소를 제기하였다.

주관적 · 예비적 공동소송은 동일한 법률관계에 관하여 모든 공동소송인이 서로간의 다툼을 하나의 소송절차로 한꺼번에 모순 없이 해결하는 소송형태로서 모든 공동소송인에 관한 청구에 대하여 판결을 하여야 하고(민사소송법 제70조 참조), 그중 일부 공동소송인에 관하여만 판결을 하거나, 남겨진 자를 위하여 추가판결을 하는 것은 허용되지 않는다. 그리고 주관적 · 예비적 공동소송에서 주위적 공동소송인과 예비적 공동소송인 중 어느 한 사람이 상소를 제기하면 다른 공동소송인에 관한 청구 부분도 확정이 차단되고 상소심에 이심되어 심판대상이 되고, 이러한 경우 상소심의 심판대상은 주위적 · 예비적 공동소송인들 및 그 상대방 당사자 사이의 결론에 대한 합일확정의 필요성을 고려하여 그 심판의 범위를 판단하여야 한다(대법원 2011. 2. 24. 선고 2009다43355 판결 참조). 이러한 법리는 주관적 · 선택적 공동소송의 경우에도 마찬가지로 적용된다.

원고 A의 피고에 대한 청구와 원고 B의 피고에 대한 청구는 선택적 공동소송으로서 계약 당사자가 누구로 확정되는지에 따라 원고들 중 한 명만 그 권리자가 되는 것이므로, 원고들의 각 청구는 서로 법률상 양립할 수 없는 관계에 있고, 따라서 원고들의 각 청구는 결론의 합일확정이 필요하다. 따라서 제1심판결 중 원고 A의 청구 부분도 피고의 항소로 인하여 확정이 차단되어 이 법원의 심판대상이 된다.

### 2. 제1심판결의 인용

이 사건에 관하여 이 법원이 적을 이유는, 아래와 같이 일부 고치고, 피고가 이 법원에서 새롭게 한 주장 및 이 법원에서 제기한 예비적 반소에 대하여 아래 제3항에서 추가로 판단하는 것 외에는 제1심판결 이유의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결문 제7면 밑에서 세 번째 행과 두 번째 행 사이에 다음을 추가한다.『 1) F는 2021. 8. 23. K 주식회사1)와 사이에 K 주식회사로부터 이 사건 건물의 관리업무를 위탁받는 내용의 자산관리 위탁계약을 체결하였고, 2021. 10. 15. 원고 A와 사이에 위 위탁계약의 내용은 유지하며 위탁자만 원고 A로 변경하는 내용의 자산관리 위탁 변경계약(이하 ‘이 사건 위탁계약’이라 한다)을 체결하였다.』

○ 제1심 판결문 제7면 밑에서 두 번째 행 중 “1)”을 “2)”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제8면 제4행 중 “2)”를 “3)”으로 고친다.

○ 제1심 판결문 제9면 제2행부터 제5항까지를 다음과 같이 고친다.

『 3) 따라서 피고는 선택적으로 원고 A 또는 원고 B에게, 이 사건 임차 부분을 인도(원고 B에 대하여는 피고가 위 원고로부터 임대차보증금 18억 원을 지급받음과 동시에 인도)할 의무가 있고, 부당이득금으로 2023. 4. 29.부터(원고 B에 대하여는 2024. 1. 1.부터) 위 임차 부분의 인도 완료일까지 월 134,552,000원(= 월 차임 중 일부인 106,700,000원 + 월 관리비 27,852,000원, 각 부가가치세 포함)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.』

○ 제1심 판결문 제16면 제7행을 다음과 같이 고친다.

『이므로, 개정 상가임대차법이 시행된 2018. 10. 16. 이후에 개정 전 법률에 따른 임대 의무기간이 경과하여 구 상가임대차법에서 인정되던 계약 갱신 사유에 따라 임대차가 갱신되지 않는 경우에 해당한다(피고는 개정 상가임대차법 시행일인 2018. 10. 16. 이후에 그 의무임대차기간인 5년이 경과되지 아니하여 이 사건 임대차계약이 갱신되지 않고 기간 만료 등으로 종료되지도 않은 2022. 11. 9. 갱신요구권을 행사하였으므로 이에 개정 상가임대차법이 적용되어야 한다는 취지로 주장하나, 이러한 피고의 주장은 독자적인 법해석으로서 받아들이기 어렵다).』

○ 제1심 판결문 제17면 제2행 중 “증거들”을 “증거들, 갑 제9, 16, 17호증의 각 기재”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제17면 제12행부터 제19행까지를 다음과 같이 고친다.

『않은 점, 이 사건 건물의 임대차에 관하여 규정한 이 사건 담보신탁계약 제11조도 ‘위탁자가 위

제10조 제3항에 따라 신탁부동산에 관한 임대차계약을 체결하거나 신탁계약 체결 후 갱신·변경하는 경우'에 대하여 정하고 있을 뿐 임대차계약의 갱신 거절에 관하여는 별도로 정하지 않아 위 계약 제10조 제3항의 '임대차계약 체결 등의 처분행위'에 임대차계약의 갱신 거절이 당연히 포함되는 것이라고 볼 수 없는 점, 이 사건 임대차계약의 갱신 거절은 새로운 임대차계약의 체결 등과는 달리 수익자들이 이 사건 담보신탁계약에 따라 부여받은 담보권의 행사에 어떠한 영향을 미치지 아니하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약의 갱신 거절은 위 담보신탁계약 제10조 제3항의 '처분행위'가 아니라 관리행위에 해당한다고 봄이 상당하다.

② 앞서 본 바와 같이 원고 A는 관리행위로서 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있고, F는 위 원고의 위임에 따라 피고에게 갱신 거절의 통지를 하였다.

이에 대하여 피고는, 원고 A가 F에게 이 사건 임대차계약의 갱신 거절 권한을 위임할 수 없다고 주장하며 민법 제120조2) 나 민법 제682조3) 규정을 들고 있으나, ㉠ F가 이 사건 건물의 관리업무를 위탁받는 내용으로 원고 A와 사이에 체결한 이 사건 위탁계약 제1조는 '본 계약은 본건 자산에 대한 효율적인 운영 및 유지 관리를 위하여 F로 하여금 건물운영에 관련된 각 부분(임대계약관리, 시설관리 등)의 관리업무를 수행하기 위함'이라는 취지로 규정하고 있어 임대계약의 관리를 위탁계약의 목적으로 하고 있음이 분명하고, 제3조도 관리업무의 범위 및 권한 위임에 관하여 동일한 취지로 규정하고 있는 점, ㉡ 대리의 목적인 법률행위의 성질상 대리인 자신에 의한 처리가 필요하지 아니한 경우에는 본인이 복대리 금지의 의사를 명시하지 아니하는 한 복대리인의 선임에 관하여 묵시적인 승낙이 있는 것으로 보는 것이 타당한바(대법원 1996. 1. 26. 선고 94다30690 판결 등 참조), 아래 ③항에서 보는 바와 같이 F의 갱신 거절의 통지는 원고 B의 의사에 부합함이 명백하고, 이러한 갱신 거절의 통지는 성질상 사무처리의 주체가 중요한 경우에 해당한다고도 볼 수 없는 점, ㉢ 달리 이 사건 담보신탁계약에 원고 A나 위 원고로부터 위임을 받은 자가 원고 B를 위하여 갱신 거절의 통지와 같은 관리행위를 하는 것을 금지하는 규정이 없는 점 등을 고려하면, 원고 A가 F에 대하여 이 사건 임대차계약 갱신 거절 권한을 위임할 수 있다고 봄이 타당하므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.』

○ 제1심 판결문 제17면 제20행 중 "자산관리위탁계약"을 "이 사건 위탁계약"으로 고친다.

○ 제1심 판결문 제18면 제4행 중 “㉠” 오른쪽에 “이 사건 건물 개발 및 운영계획과 관련하여 원고 A가 작성하여 원고 B 등에게 배포한 공식설명자료(갑 제16호증)의 ‘임대전략’ 란에는 ‘J병원 임대기간 만료 시점인 2022. 12. 말까지 이 사건 임차 부분을 명도받고, 6개월의 리모델링 기간을 거쳐 새로운 임대차계약을 체결할 것’이라는 취지로 기재되어 있어”를 추가한다.

○ 제1심 판결문 제18면 제5행 중 “㉡” 오른쪽에 “F와 K 주식회사 사이에 이 사건 건물에 관한 위탁계약이 체결된 이후인 2021. 9. 14. 원고들 사이에 이 사건 담보신탁계약이 체결되었고, 이후 F는 원고 A와 이 사건 위탁계약을 체결한 것인바, 원고 B로서는 원고 A와 F 사이에 이 사건 건물의 관리업무 수행을 위한 이 사건 위탁계약의 체결 사실 및 그 내용을 알았다고 봄이 합리적인 점, ㉡”를 추가한다.

○ 제1심 판결문 제18면 제16행 중 “피고는”을 “피고는 F로부터 갱신 거절의 통지를 받은 이후로서 이 사건 임대차계약의 종료일 전인 2022. 11. 8.”을 추가한다.

○ 제1심 판결문 제18면 제16, 17행 중 “원고 B이”를 “위 건물의 소유자가 원고 B으로 변경되어 위 원고가”로 고친다.

○ 제1심 판결문 제18면 제19행 중 “있었던 점” 오른쪽에 “, ㉢ 설령 피고가 F의 갱신 거절 통지시까지 이 사건 임대차계약의 실제 임대인이 누구인지 명확히 인지하지는 못하였다고 하더라도, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약의 갱신 거절에 관한 원고들의 의사가 합치되어 있었던 이상 달리 평가할 수 없는 점”을 추가한다.

○ 제1심 판결문 제20면 제5행 중 “이 사건”을 “이 법원”으로 고친다.

○ 제1심 판결문 제20면 제10행 중 “2023. 4. 29.”을 “2024. 1. 1.”로 고친다.○ 제1심 판결문 제20면 제12행 중 “있다.” 오른쪽에 “ 피고는 이 법원 변론종결일까지도 이 사건 임대차계약이 종료되지 않았음을 주장하면서 이 사건 임차 부분을 점유·사용하며 그 인도 의무의 존부를 다투고 있으므로, 원고가 장래 발생하는 이 사건 임차 부분 차임 및 관리비 상당의 부당이득금을 미리 청구할 필요도 있다.”를 추가한다.

### 3. 추가 판단

가. D과의 이 사건 임대차계약 기간 연장 합의 주장에 대한 판단

## 1) 피고의 주장

전 임대인 D은 원고들이 임대인의 지위를 승계하기 전에 피고와 사이에 이 사건 임대차계약의 기간을 연장하기로 합의하였고, 위와 같은 연장 합의는 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 순차적으로 승계한 원고에 대하여도 그 효력이 미친다.

## 2) 판단

앞서 인정한 사실, 을 제19, 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들 즉, ① 피고가 제출한 D 작성 사실확인서(을 제19호증)의 기재는 ‘나중에 연장계약을 체결할 것이다’라는 불확정적인 의사만을 표현한 것일 뿐 언제 어떠한 내용으로 위 임대차계약의 기간을 연장할 것인지를 구체적으로 합의하지는 않은 것으로 보여 그 기재 자체로도 이 사건 임대차계약의 기간을 연장하기로 하는 합의가 있었다고는 보기는 어려운 점, ② 원고가 2023. 9. 12. 이 법원에 참고자료로 제출한 D 작성 사실확인서(을 제20호증)에는 ‘피고가 성실하고 약속 어김이 없어 오랫동안 임차인으로 있으면 좋겠다는 말을 한 적은 있는 것 같으나, 임대차계약 연장을 확약한다는 어떠한 구두계약 및 서면계약을 한 사실이 없다’는 취지로 기재되어 있어 피고의 주장과는 배치되는 점 등을 종합하면, 피고가 제출한 증거들만으로 원고들이 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하기 전에 피고와 D 사이에 위 임대차계약의 기간 연장의 합의가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

## 나. 피고의 예비적 반소의 적법 여부에 대한 판단

### 1) 당사자들의 주장

#### 가) 피고

원고 B 주식회사의 본소 청구가 인용될 경우 예비적으로, ① 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시인 2018. 1.경 D의 동의를 받아 이 사건 임차 부분 사용의 편익을 위해 총 860,475,000원을 지출하였고, 이에 대하여 유익비상환청구권 내지 부속물매수청구권을 행사하는바, 원고 B은 위 860,475,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 원고 B은 피고로부터 이 사건 임차 부분을 인도받음과 동시에 피고에게 임대차보증금 18억 원을 지급할 의무가 있으므로, 위 각

의무의 이행을 반소로써 구한다.

#### 나) 원고 B

피고의 반소는 항소심에서 제기된 것으로서 원고 B의 심급의 이익을 해하는 것이므로 부적법하다.

#### 2) 판단

##### 가) ①항 부분 반소의 적법 여부에 관한 판단

항소심에서 반소는 민사소송법 제412조 제1항에 의하여 상대방의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우 또는 상대방의 동의를 받은 경우에 제기할 수 있다. 여기서 ‘상대방의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우’라 함은 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점이 제1심에서 본소의 청구원인 또는 방어방법과 관련하여 충분히 심리되어 상대방에게 제1심에서의 심급의 이익을 잃게 할 염려가 없는 경우를 말한다[대법원 2005. 11. 24. 선고 2005다20064(본소), 20071(반소) 판결 참조].

이 부분 반소의 기초가 되는 실질적인 쟁점은 피고가 이 사건 임차 부분에 비용을 지출함에 있어 전 임대인 D의 동의를 받았는지 여부와 피고가 위 부분에 지출한 비용이 유익비에 해당하는지 여부 및 피고가 설치한 시설이 부속물에 해당하는지 여부 등이 될 것인데, 이는 원고 B이 피고를 상대로 제기한 이 사건 본소의 쟁점, 즉 이 사건 임대차계약이 임대차기간의 만료로 종료되었는지 여부와 직접적인 관련이 없을 뿐만 아니라, 이 부분 반소의 쟁점이 본소의 청구원인 또는 방어방법과 관련하여 충분히 심리되어 있다고 보기도 어렵다. 나아가 원고 B은 심급의 이익을 해한다는 점을 들어 피고의 이 부분 반소제기에 동의하지 않는다는 의사를 명시적으로 밝히고 있다.

그렇다면 피고가 이 법원에서 제기한 이 부분 반소는 원고 B의 심급의 이익을 해할 우려가 있고, 또한 원고 B가 반소 제기에 동의하지 않고 있으므로 부적법하다.

##### 나) ②항 부분 반소의 적법 여부에 관한 판단

반소의 제기는 사실심 변론종결 전까지만 가능한데, 피고는 이 법원 변론종결 이후인 2024. 3. 15. 이 부분 반소를 제기하였으므로 이 부분 반소도 부적법하다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고 B의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고 A의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를

기각하고, 이 법원에서 제기된 피고의 각 예비적 반소는 부적법하므로 이를 모두 각하한다. 다만, 제1심판결의 주문 제2항은 이 법원에서 원고 B의 청구감축에 의하여 주문 제4항과 같이 변경되었다.

재판장    판사 한소영, 판사 나 청, 판사 김나영

별지

- 1) 원고 A의 자산운용사이다.
- 2) 대리권이 법률행위에 의하여 부여된 경우에는 대리인은 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다.
- 3) 수임인은 위임인의 승낙이나 부득이한 사유 없이 제삼자로 하여금 자기에 갈음하여 위임사무를 처리하게 하지 못한다.