

부산지방법원 동부지원 2024. 11. 27 선고 2022가합103361 판결 [보증금 반환 등 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

특별대리인 변호사 B

소송대리인 법무법인 대신 담당변호사 채동우

피고1. C

2. D

소송대리인 법무법인 이림파트너스 담당변호사 김태관

변론 종결2024. 8. 21.

판결 선고2024. 11. 27.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 C은 1,000,000,000원 및 그 중 500,000,000원에 대하여는 2020. 7. 1.부터 2022. 10. 13.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 500,000,000원에 대하여는 2022. 10. 14.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하고,

나. 피고 D은 피고 C과 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 186,950,237원 및 이에 대하여 2022. 8. 19.부터 2024. 11. 27.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담하고, 원고와 피고 D 사이에 생긴

부분 중 1/5은 피고 D이, 나머지는 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 1,000,000,000원 및 그 중 500,000,000원에 대하여는 2020. 7.

1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 500,000,000원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 2009. 1. 7. 식품 유통업 및 식품 수출·수입업 등을 목적으로 설립된 회사이다.
- 2) 피고 C은 원고의 대표자인 사내이사이고, 피고 D은 2009. 1. 7.부터 2015. 1. 12.까지 원고의 등기감사로 근무하였고, 2015. 1. 12.부터 2019. 10. 10.까지 원고의 비등기이사인 전무이사로 재직하였다. 피고들은 원고 회사의 지분 각 50%를 보유하고 있다.
- 3) 피고들은 2015. 4. 9. 'E'라는 상호로 공동사업자등록을 하고 2015. 4. 20. 부산 사상구 F에 부동산 임대업체를 개업하였다.
- 4) 피고들은 2015. 5. 12.경부터 부산 사상구 G 대 838.2m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 각 1/2 지분으로 공동소유하여 왔다.

나. 토지 임대차계약 체결 및 건물 신축

1) 원고는 2015. 7.경 피고들과 사이에 이 사건 토지에 관하여 임대차기간은 2015. 7. 1.부터 2020. 6. 30.까지, 차임은 월 600만 원, 임대차보증금은 1억 원으로 각 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약(서)'이라고 한다)을 체결하였다. 그 주요 내용은 다음과 같다.

제6조 특약사항

2. 임차인이 건물을 신축하고 추후 계약의 종료 또는 해약시 임대인에게 건축비용 금액(신축비용 총액)에 매도하기로 한다.

3. 임차인은 임대인에게 지상권을 주장할 수 없다.

2) 원고는 2015. 10. 8. 피고 C 명의의 계좌로 임대차보증금 명목 1억 원을 송금하였다. 원고는 이후 다음 [표]: 보증금 추가 지급내역과 같이 H 명의의 계좌로 아래 돈을 추가로 송금하였다(이하 원고가 2015. 10. 8. 이후 추가 지급한 임대차보증금을 포함하여 '이 사건 임대차보증금'이라고 한다).

[표]: 보증금 추가 지급내역

1	2018. 6. 8.	1억 원
2	2018. 8. 10.	1억 원
3	2019. 6. 5.	2억 원
합계	4억 원	

3) 원고는 이 사건 토지를 임차한 이후 이 사건 토지 지상에 일반철골구조 철골조지붕 2층 건물(별지 목록 기재 부동산, 이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하였다.

다. 피고 D의 원고에 대한 판결금 채권

피고 D은 2019. 10. 15. 원고를 상대로 급여, 상여금 및 퇴직금의 지급을 구하는 소를 제기하였고(부산지방법원 동부지원 2019가합107288호, 이하 '퇴직금 등 사건'이라고 한다), 위 법원은 2020. 11. 5. '원고는 피고 D에게 234,247,679원과 이에 대하여 2019. 12. 18.부터 2020. 11. 5.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.'는 판결을 선고하였다. 이에 원고, 피고 D이 각 항소하였으나 부산고등법원은 2021. 10.

28. 위 각 항소를 모두 기각하여 2021. 11. 16. 위 퇴직금 등 사건의 판결이 확정되었다.

라. 이 사건 토지 및 건물에 관한 공유물 분할

피고 D은 2021. 10. 19. 피고 C을 상대로 하여 이 사건 토지에 관한 공유물 분할 청구를 하였고(부산지방법원 서부지원 2021가합103391호, 이하 '공유물 등 분할 청구사건'이라고 한다), 위 법원은 2022. 5. 18. '이 사건 토지 중 별지1 도면 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (가)부분 419.1㎡는 피고 D의 소유로, 같은 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 순차 연결한 선내 (나)부분 419.1㎡는 피고 C의 소유로 각 분할한다.'는 판결을 선고하여 2022. 6. 3. 확정되었다.

〈위 공유물 등 분할 청구사건 판결문 별지1 도면〉

DOCUMENT: 공유물 등 분할 청구사건 판결문 별지1 도면(이미지 생략)

마. 원고의 이 사건 건물 매수 청구

원고는 2022. 8. 17. 피고들에게 이 사건 임대차보증금의 반환과 이 사건 건물의 매수를 청구하는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편은 2022. 8. 18. 피고 D에게 송달되었다. 그 구체적인 내용은 다음과 같다.

발신인(이하 '원고'라고 한다)과 수신인(이하 '피고들'이라고 한다) 사이에 2019년 6월에 협의된 내용은 전세임대보증금 5억 원(500,000,000원)과 전세계약이 종료됨에 따라 계약서상 특약사항 제6조에 따라 원고의 건물 신축비용 5억 원에 E가 매입키로 한 부분 도합 10억 원(1,000,000,000원)입니다. 원고는 피고들에게 수차례 전세임대보증금반환을 요청하였으나 반환되고 있지 않으므로 본 내용증명을 발송합니다. 빠른 시간 내에 지급해주시기 바랍니다. 상기 10억 원에 대해서 임대차계약이 해지된 2020년 6월부터 금일까지 피고들이 지급하지 않고 있으므로 법률상 정해진 이자 또한 지급하여 주십시오.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 8, 10호증, 을나 1, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 임대차보증금 반환 청구

원고가 피고들에게 이 사건 임대차계약에 기하여 지급한 임대차보증금은 5억 원이다. 이 사건

임대차계약은 2020. 6. 30. 기간 만료로 종료되었다. 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 임대차보증금 5억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 건물 매수에 관한 약정금 청구

이 사건 임대차계약에 의하면, 피고들은 임대차가 종료되는 경우 이 사건 건물을 그 건물 신축 비용 총액으로 매수하여야 한다고 정하고 있다. 원고는 총 공사비로 6억 원 가량을 투입하여 지상에 2층 건물을 신축하였고, 2019. 6.경 피고들과 사이에 이 사건 임대차 기간이 종료하면 이 사건 건물 매수대금 5억 원을 지급받기로 합의하였다. 이 사건 임대차 기간은 2020. 6. 30. 종료되었으므로 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 건물 매수대금 5억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구

가. 청구의 표시

별지 청구원인과 같다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주에 의한 판결)

4. 피고 D에 대한 보증금 반환 청구에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 당사자 확정

1) 피고 D 주장의 요지 피고 D은 이 사건 토지의 공동소유자이기는 하나 이 사건 임대차계약의 당사자가 아니다. 피고 D은 원고와 이 사건 임대차계약을 직접 체결하지 않았고, 피고 C로 하여금 이 사건 임대차계약에 관한 위임을 하지도 않았다. 피고 D은 피고 C로부터 원고와 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하였다는 사실을 사후적으로 통지받았을 뿐 이 사건 임대차계약서 원본을 교부받거나 직접 확인한 사실도 없다. 따라서 피고 D은 이 사건 임대차계약의 당사자가 아니므로, 원고에게 이 사건 임대차계약의 보증금반환 의무 또는 이 사건 건물을 매수할 의무를 부담하지 않는다.

2) 관련 법리 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 서면에

사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심에 있는 의사가 어떠한지와 관계없이 서면의 기재 내용에 따라 당사자가 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 한다. 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 계약당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제로서 이에 관한 당사자들의 의사가 합치되지 않는 경우 계약의 성질, 내용, 체결 경위 및 계약 체결을 전후한 구체적인 제반 사정을 토대로 상대방이 합리적인 인간이라면 누구를 계약당사자로 이해하였을 것인지를 기준으로 당사자를 결정하고, 계약의 성립 여부와 효력을 판단함이 상당하다(대법원 2023. 6. 15. 선고 2022다247422 판결 참조).

한편 무권대표행위나 무효행위의 추인은 무권대표행위 등이 있음을 알고 그 행위의 효과를 자기에게 귀속시키도록 하는 단독행위로서 그 의사표시의 방법에 관하여 일정한 방식이 요구되는 것이 아니므로 명시적이든 묵시적이든 묻지 않는다 할 것이지만, 묵시적 추인을 인정하기 위해서는 본인이 그 행위로 처하게 된 법적 지위를 충분히 이해하고 그럼에도 진의에 기하여 그 행위의 결과가 자기에게 귀속된다는 것을 승인한 것으로 볼 만한 사정이 있어야 할 것이므로 이를 판단함에 있어서는 관계되는 여러 사정을 종합적으로 검토하여 신중하게 하여야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2009다37718 판결 참조).

3) 판단 살피건대, 이 사건 임대차계약서의 '임대인' 항목에는 E의 사업자등록번호인 '(사업자등록번호 1 생략)', 성명란에 'E C'이 기재되어 있고 그 옆에 피고 C의 인영만 날인되어 있을 뿐, 피고 D의 성명 및 주민등록번호는 기재되어 있지 않고, 피고 D의 인영이 날인되어 있지는 않은 사실, 피고 C이 피고 D으로부터 이 사건 임대차계약 체결에 관한 권한을 위임받았다는 내용의 위임장, 인감증명서도 첨부되어 있지 않은 사실은 인정된다.

그러나 앞에서 본 증거 및 인정 사실, 갑 9, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 위에서 본 법리에 비추어 보건대, 피고 D은 피고 C과 공동임대사업자로서 'H'라는 상호로 이 사건 임대차계약을 체결한 계약당사자라고 봄이 상당하고, 설령 피고 C이 이 사건 임대차계약을 체결할 당시에는 피고 D의 위임을 받지 아니하고 무권대리행위로서 이 사건 임대차계약을 체결한 것이라고 하더라도, 피고 D은 이후 그러한 무권대리행위가 있음을 알고 이 사건

임대차계약의 효과를 자기에게 귀속토록 추인하였다고 봄이 상당하다.

① 피고 D은 2015. 4. 9. 피고 C과 E라는 상호로 임대업에 관한 공동사업자등록을 마친 후 약 한 달 뒤인 2015. 5. 12. 피고 C과 이 사건 토지의 각 1/2 지분을 취득하여 이 사건 토지를 공동소유하게 되었으며, 그로부터 약 두 달 뒤인 2015. 7. 1.경 이 사건 임대차계약이 체결되었다. 위와 같은 사실의 선후관계 및 시간적 간격으로 미루어 볼 때 피고 D은 피고 C과 이 사건 토지를 공동으로 임대할 목적으로 이 사건 토지의 소유권을 피고 C과 공동으로 취득하고, 임대업에 관한 공동사업자등록까지 마친 것으로 보인다.

② 피고 D은 피고 C이 원고와 임대차보증금 1억 원, 월 차임 600만 원으로 하는 임대차 계약을 체결하였고, 2015. 10. 8. 피고 C로부터 위 임대차보증금 1억 원 중 피고 D이 소유한 이 사건 토지의 지분비율에 해당하는 보증금 5,000만 원(= 1억 원 × 1/2)을 송금받았다는 사실을 자인하였다(2023. 6. 2.자 피고 준비서면 6쪽 참조).

③ 원고가 피고 C의 계좌로 2015. 10. 8. 송금한 보증금 1억 원은 당일 피고들 각 계좌로 각 5,000만 원씩 배분되었고, 원고가 E 사업자계좌(기업은행(계좌번호 1 생략))로 송금한 2018. 6. 8.자 보증금 1억 원 및 2018. 8. 10.자 보증금 1억 원 역시 당일 피고들 각 계좌로 각 5,000만 원씩 배분되었으며, 2019. 6. 5.자 보증금 2억 원은 피고들의 대출금 상환(기업은행(계좌번호 2 생략))에 사용되었다.

④ 피고 D은 원고의 지분 50%를 보유한 주주로서 원고가 설립된 2009. 1. 7.부터 2015. 1. 12.까지 원고의 등기감사로 근무하였고, 2015. 1. 12.부터 2019. 10. 10.까지 원고의 비등기이사인 전무이사로 재직한 사실은 앞에서 본 바와 같다. 피고 D이 피고 C과 공동으로 소유하고 있는 이 사건 토지 지상에 사실상 피고 C과 공동운영하여 온 원고 회사의 건물이 신축되었음에도 불구하고 원고와 피고들 사이에 이 사건 토지에 관하여 어떤 내용의 임대차계약이 체결된 것인지 몰랐다가, 이 사건 임대차계약 기간 동안 그 내용을 확인하지 않았다는 주장은 도저히 믿기 어렵다.

⑤ 피고 D은 원고 및 피고 C을 상대로 이 사건 토지의 인도 등 청구의 소를 제기하였다가 이를 취하하였는데(부산지방법원 서부지원 2021가합103476호), 해당 소송에서 증거로 제출된 피고 D의 피고 C에 대한 내용증명(갑 9호증의 1 중 29쪽)에 '본인(피고 D)은 그동안 본인 소유의 이 사건 토지

1/2 지분에 대한 임대료 수취 및 은행이자 납부와 세금납부 부분을 H에 위임하였던바 지금부터 본인이 직접 수취하고자 합니다. 앞서 수취된 임대료 부분을 본인 계좌로 정산해주시길 바라며, 앞으로 원고 회사에서 수취하는 임대료를 본인 계좌로 보내주시길 요구하는 바입니다.'라고 기재되어 있다. 이로 볼 때, 피고 D은 이 사건 임대차계약의 공동임대인으로서 피고 C에게 이 사건 임대차계약 체결을 포함하여 보증금, 임대료 수령 등의 권한을 위임하여 왔던 것으로 보인다. 따라서 이 사건 임대차계약의 당사자가 아니라는 취지의 피고 D의 주장은 이유 없다.

나. 임대차보증금 액수의 확정

1) 피고 D 주장의 요지 이 사건 임대차보증금은 이 사건 임대차계약에 기재된 바와 같이 1억 원이다. 피고 D은 이 사건 임대차계약이 체결되었을 무렵 피고 C로부터 이 사건 임대차보증금 1억 원 중 피고 D 지분에 해당하는 보증금 5,000만 원을 송금받았을 뿐이다. 원고가 H 계좌에 2018. 6. 8. 및 2018. 8. 10. 각 1억 원을 송금한 후 위 각 계좌에서 피고 D에게로 송금된 각 5,000만 원은 이 사건 임대차보증금 증액에 따라 배분된 돈이 아니라, 피고 D이 원고의 주식 50%를 소유한 주주로서 투자한 금액을 회수하거나 수익금으로 배당받은 것이다. 원고가 2019. 6. 5. H 계좌에 송금한 2억 원은 E의 대출금을 상환하는 데 사용된 것으로 보이나, 피고 D은 위 대출금에 대해서는 전혀 알지 못한다.

2) 판단 앞서 본 증거, 갑 7, 13호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 원고의 재무제표에는 2015. 10. 8. 송금된 1억 원, 2018. 6. 8. 송금된 1억 원 및 2018. 8. 10. 송금된 1억 원, 2019. 6. 5. 송금된 2억 원이 모두 비유동자산의 '임차보증금' 계정과목으로 반영되어 있는 점, ② 원고는 H 계좌로 2018. 6. 8. 및 2018. 8. 10. 각 1억 원을 송금하였고 그 직후 피고 D에게 각 5,000만 원을 송금하였는바, 1) 위와 같은 송금의 선후관계와 그 시간적 간격에 비추어 보았을 때 피고 D에게 송금된 위 각 5,000만 원은 피고 D이 원고 회사의 주주로서 투자금을 회수하거나 수익금을 배당받은 것이 아니라 이 사건 임대차계약의 증액된 보증금이라고 보는 것이 자연스러운 점, ③ 2019. 6. 5. 송금된 2억 원의 경우 이 사건 토지를 담보로 하여 2018. 9. 28. 피고들이 IBK기업은행으로부터 대출받은 돈 2억 원을 변제하는 데에 사용된 점, ④ 피고 C은 선행 소송에서 피고들이 보증금을 5억 원으로 증액한 사실을 인정하였던 점(갑 9호증의 3) 등을 종합하면,

이 사건 임대차보증금은 기존 1억 원에서 추가로 지급된 4억 원을 포함한 5억 원이라고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 임대차보증금은 1억 원에 불과하다는 취지의 피고 D의 주장은 이유 없다.

다. 임대차보증금 반환 및 지연손해금 채무의 성립 여부

1) 임대차보증금 반환 의무 위 인정사실에 의하면, 피고 D은 특별한 사정이 없는 한 피고 C과 공동하여 원고에게 이 사건 임대차보증금 5억 원을 지급할 의무가 있다.

2) 임대차보증금 반환 의무의 이행지체로 인한 손해배상의무 가) 원고는 '이 사건 임대차계약은 2020. 6. 30. 기간 만료로 종료하였고, 피고들에게 이 사건 건물을 매수하여 줄 것을 요구하면서 이 사건 건물을 점유하다가 2021. 10.경 이 사건 건물의 사용·수익을 종료하고 퇴거하였다.'라고 주장하고, 피고 D은 '원고가 이 사건 건물의 사용·수익을 종료하고 퇴거한 시기는 원고로부터 내용증명(갑 8호증)을 송달받은 2022. 8. 18.이다.'라는 취지로 주장한다.

나) 살피건대, 임대차계약의 종료에 의하여 발생한 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 연체차임 등을 공제한 나머지 임대차보증금의 반환의무는 동시이행관계에 있다(대법원 2006. 10. 13. 선고 2006다39720 판결 등 참조). 그런데 이 사건 임대차계약은 건물의 신축을 위한 토지 임대차계약에 해당하는바, 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2022. 9. 29. 선고 2018다243133, 243140 판결 등 참조).

그렇다면 원고의 주장대로 원고가 이 사건 임대차계약의 기간이 만료한 2022. 6. 30.경 이 사건 건물의 사용·수익을 종료하고 퇴거하였다고 하더라도, 이 사건 건물이 이 사건 토지 지상에 존속하고 있는 한 원고는 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 토지를 계속 점유하고 있는 셈이 된다. 따라서 피고 D이 이 사건 임대차 기간 만료일 또는 원고가 이 사건 건물에서 퇴거한 이후 이 사건 임대차보증금을 반환하지 않았더라도, 임대차보증금 반환의무의 이행지체로 인한 손해배상책임을 지게 된다고 볼 수 없다.

다) 다만 원고가 피고들에게 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 이유로 하여 임대차보증금의 반환 및 이 사건 건물의 매수를 청구하는 내용증명(갑 8호증)을 발송한 2022. 8. 18.경에는 적어도 원고가

이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 토지의 인도에 관한 이행의 제공을 한 것이라고 봄이 상당하다. 그렇다면 피고 D은 원고가 이 사건 건물에 관한 매수를 청구한 다음날인 2022. 8. 19.부터 임대차보증금 반환 의무의 이행지체로 인한 손해배상책임을 부담하게 된다고 봄이 상당하다.

3) 소결 그렇다면 피고 D은 원고에게 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약의 종료에 따라 피고 C과 공동하여 임대차보증금 5억 원 및 이에 대한 원고가 이 사건 건물에 관한 매수를 청구함으로써 이 사건 건물에 관한 인도 의무의 이행을 제공한 다음날인 2022. 8. 19.부터 상법이 정한 연 6%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 피고 D의 항변 등에 관한 판단

1) 공제 항변의 요지 피고 D은 임대차보증금에서 2021. 2.경부터 원고가 이 사건 건물에 관한 매수를 청구하기 전인 2022. 8. 15.까지의 차임 상당 부당이득금 합계액 86,300,000원을 공제하여야 한다고 주장한다.

2) 공제 항변에 관한 판단 을나 10호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 이 사건 임대차계약이 2020. 6. 30. 종료된 이후에도 이 사건 건물에서 회사를 운영하면서 이 사건 토지를 점유하고 피고들에게 차임 상당액을 지급하여 왔으나, 2021. 2.경부터 피고 D이 원고가 이 사건 건물에서 퇴거함으로써 이 사건 토지의 사용·수익을 종료하였음을 자인하는 2022. 8. 15.까지는 차임 상당액을 지급하지 않거나 일부만 지급함으로써 아래 [표]: 차임 상당 부당이득 내역과 같이 총 86,300,000원을 부당이득한 사실이 인정된다.

[표]: 차임 상당 부당이득 내역 (단위:원)

1	2021. 2.	6,000,000	
2	2021. 3.	6,000,000	
3	2021. 5.	6,000,000	
4	2021. 7.	5,400,000	2021. 7. 27. 입금된 40만 원 공제함.
5	2021. 8.	3,200,000	2021. 8. 26. 입금된 280만 원 공제함.
6	2021. 9.	3,200,000	2021. 9. 28. 입금된 280만원 공제함.
7	2021. 11.	5,500,000	2021. 10. 14. 입금된 650만원 중 600만 원은 2021. 10. 차임으로 총당하고, 남은 50만 원은 2021. 11. 차임에서 공제함.
8	2021. 12.	6,000,000	
9	2022. 1.부터 2022. 8. 15.까지 (7개월)	45,000,000	원고가 피고들에게 이 사건 건물의 매수를 요구한 내용증명의 송달일은 2022. 8. 18.이나, 피고 D은 2022. 8. 15.까지의 차임 상당

1	2021. 2.	6,000,000	
	15일)		부당이득금을 구함.
합계	86,300,000		

그렇다면 원고가 이 사건 토지를 사용·수익하였다고 볼 수 있는 2021. 2.경부터 원고가 이 사건 건물에 관한 매수를 청구한 날인 2022. 8. 15.까지 이 사건 임대차계약상 월 차임 상당액인 6,000,000원을 기준으로 계산한 부당이득금 86,300,000원은 피고가 반환해야 할 임대차보증금에서 공제되어야 한다. 위와 같은 공제 후의 임대차보증금 잔액은 413,700,000원(= 500,000,000원 - 86,300,000원)이 된다. 따라서 피고의 위 공제 항변은 이유 있다.

3) 상계 항변의 요지 피고 D은 원고에게 반환해야 할 임대차보증금에서 원고에 대하여 가지는 퇴직금 등 사건의 판결금 채권(= 판결금 234,247,679원 및 이에 대하여 2019. 12. 18.부터 2020. 11. 5.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈, 이하 '이 사건 판결금 채권'이라고 한다) 중 2022. 8. 17.까지 발생한 부분, 피고 C이 2020. 11. 3. E 계좌에서 원고에게 불법적으로 송금한 3,000만 원과 대등액에서 상계한다.

4) 상계 항변에 관한 판단 (가) 이 사건 판결금 채권

피고 D은 2023. 6. 2.자 준비서면으로 원고에 대한 이 사건 판결금 채권과 원고의 피고들에 대한 임대차보증금반환채권을 대등액에서 상계한다는 의사를 표시하였고, 위 준비서면은 당일 원고에게 송달되었다.

피고가 주장하는 자동채권인 이 사건 판결금 채권은 적어도 퇴직금 등 사건 판결에서 지연손해금의 기산일로 인정된 2019. 12. 18. 이행기에 도달하였고, 원고의 피고에 대한 임대차보증금 반환 채권은 이 사건 임대차계약 종료 시인 2020. 6. 30. 이행기에 도달하였으므로 원칙적인 상계적상일은 2020. 6. 30.이 된다.

다만, 피고 D은 2022. 1. 5. 원고로부터 이 사건 판결금 채권에 관하여 50,673,765원을 변제받았는바, 민법 제493조 제2항에 기한 상계의 소급효는 특별한 사정이 없는 한 상계의 의사표시 전에 이미 발생한 사실까지 복멸시키는 것은 아니므로(대법원 2015. 10. 29. 선고 2015다32585

판결 참조), 위 변제의 효력이 발생한 2022. 1. 5.로 소급하여 상계의 효력이 발생한다고 봄이 타당하다.

따라서 자동채권인 이 사건 판결금 채권은 2022. 1. 5. 기준 277,423,528원(= 원금 234,247,679원 + ① 지연손해금 10,368,339원(= 원금에 대한 2019. 12. 18.부터 2020. 11. 5.까지 연 5%의 비율로 계산한 돈) + ② 지연손해금 32,807,510원(= 원금에 대한 2020. 11. 6.부터 2022. 1. 5.까지 연 12%의 비율로 계산한 돈)에서 원고가 2022. 1. 5. 피고 D에게 변제한 50,673,765원을 비용, 이자, 원본의 순서로 변제충당한 나머지 원금 226,749,763원(= 277,423,528원 - 50,673,765원)이 되고, 수동채권인 원고의 피고에 대한 임대차보증금 반환 채권은 2022. 1. 5. 기준 413,700,000원(= 임대차보증금 500,000,000원 - 차임 상당 부당이득금 86,300,000원)이 된다.2) 그렇다면 원고의 임대차보증금 반환 채권 413,700,000원은 위 상계적상일인 2022. 1. 5.에 소급하여 피고 D의 이 사건 판결금 채권 226,749,763원과 대등액의 범위에서 소멸하여 186,950,237원(= 413,700,000원 - 226,749,763원)만이 잔존하게 된다. 이 부분 피고 D의 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다(피고 D의 항변 중 이 사건 판결금 채권에 관하여 2022. 8. 17.까지 발생한 지연손해금까지 상계의 대상이 된다는 부분은 앞서 본 이유로 받아들이지 않는다).

(나) E 계좌에서 송금된 3,000만 원 반환 채권

을나 10호증의 기재에 의하면, E 명의 IBK기업은행 계좌(계좌번호 3 생략)에서 3,000만 원이 원고에게 송금된 사실은 인정된다. 그러나 피고 D이 제출한 증거들만으로는 위와 같이 송금된 3,000만 원이 피고 D의 동의 없이 불법적으로 인출된 것으로서 피고 D의 원고에 대한 3,000만 원 상당 부당이득 반환 채권 또는 불법행위로 인한 손해배상 채권이 성립한다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 D의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

마. 소결

그렇다면 피고 D은 피고 C과 공동하여 원고에게, 피고 C이 지급하여야 하는 임대차보증금 5억 원 중 186,950,237원 및 이에 대하여 원고가 이 사건 토지에 관한 인도 의무의 이행제공을 한 다음날인 2022. 8. 19.부터 피고 D이 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이

판결 선고일인 2024. 11. 27.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는
소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 피고 D에 대한 지상물 매수청구에 관한 판단

가. 관련 법리

일반적으로 계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다.
의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서,
계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된
문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재
내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우
문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을
인정하여야 한다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 참조).

나. 판단

1) 살피건대, 원고는 이 사건 건물에 관한 매매대금 청구에 관하여, 민법 제643조, 제283조에 따른
지상물매수청구권을 원인으로 한 것이 아니라 이 사건 임대차계약 특약사항 제2항 또는 2019. 6.경
원고와 피고들 사이에 피고들이 이 사건 건물을 5억 원에 매수하기로 한 약정을 원인으로 주장하고
있다.

2) 먼저 이 사건 임대차계약 특약사항 제2항에는 '임차인이 건물을 신축하고 추후 계약의 종료 또는
해약시 임대인에게 건축비용 금액(신축비용 총액)에 매도하기로 한다.'라고 정하고 있음은 앞에서 본
바와 같으므로, 피고 D은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 피고 C과 공동하여 이 사건 건물의
신축비용 총액을 지급할 의무가 있다. 그러나 피고 D이 이 사건 소송 계속 중 이 사건 건물의
신축비용으로 얼마를 지출하였는지에 관하여 수차례 증거자료의 제출을 요구하였음에도 불구하고
원고는 아무런 주장도 하지 않았고, 어떠한 증거도 제출하지 않았다. 그렇다면 원고가 제출한 주장
또는 증거들만으로는 이 사건 임대차계약 특약사항 제2항에 따라 피고 D에게 지급할 의무를
부담하는 이 사건 건물의 신축비용 또는 매매대금이 얼마인지를 인정하기에 부족하고, 달리 이를
인정할 증거가 없다.

3) 원고가 2019. 6.경 피고들과 사이에 이 사건 건물을 5억 원에 매도하기로 약정하였는지에 관하여 보건대, 원고는 이에 관한 증거로서 ① 피고 C이 2022. 8. 17. 원고의 대표이사로서 피고들에게 '이 사건 건물에 관한 건물 신축비용 5억 원에 매입하기로 하였으니 이를 지급해달라.'고 요구하는 내용으로 발송한 내용증명(갑 8호증), ② 피고 C이 2022. 8. 19. '임대차계약서상에 신축비용에 임대인이 인수하는 것은 명시되어 있습니다. 3차 임대보증금을 지급할 당시 건물 인수금액을 5억 원, 임대보증금 5억 원 합계 10억 원을 지급하는 조건에 3차 임대보증금을 협의 지급하였습니다.'라고 작성한 변론요지서(갑 9호증의 3), ③ 이 사건 건물에 관한 2019년 기준 건축물 시가표준액이 497,636,330원이라고 기재된 건축물시가표준액조회서(갑 10호증)를 제출하였다.

원고가 제출한 증거들 중 피고 C이 작성한 ① 내용증명(갑 8호증), ② 변론요지서(갑 9호증의 3)는 피고 D이 원고 및 피고 C을 상대로 제기한 이 사건 토지의 인도 등 청구의 소(부산지방법원 서부지원 2021가합103476호)의 계속 중 피고 C이 위 소송에서의 원고 및 피고 C의 이익을 위하여 작성한 것으로 보이는바, 피고 C이 2022. 8.경 위 ① 내용증명우편(갑 8호증) 또는 ② 변론요지서(갑 9호증의 3)에 2019. 6.경 이 사건 건물에 관하여 신축비용 5억 원에 매입하기로 하였다고 작성한 것만으로 실제로 이 사건 건물 신축비용이 5억 원이라거나, 원고, 피고들 사이에 이 사건 건물을 5억 원에 매입하기로 합의한 사실이 있다고 믿기 어렵다. 나아가 피고 C이 작성한 ① 내용증명(갑 8호증), ② 변론요지서(갑 9호증의 3)의 내용에 의하더라도, 이 사건 건물의 신축비용이 5억 원이어서 매매대금 역시 5억 원으로 결정된 것이라는 취지인데, ③ 건축물시가표준액조회서(갑 10호증)는 2019년을 기준년도로 한 이 사건 건물의 시가표준액에 불과하므로, 2015년경 이 사건 건물을 신축할 당시 실제로 투입된 신축비용이 5억 원이라는 사실에 관한 근거로 볼 수 없고, 원고는 이 사건 건물의 신축비용에 관하여 어떠한 주장도 증명도 하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같다. 한편, 원고는 위 2022. 8.경 작성된 ① 내용증명(갑 8호증), ② 변론요지서(갑 9호증의 3) 외에 2019. 6.경 합의 당시에 그 합의 내용과 관련하여 작성된 약정서 또는 서면, 문자메시지, 통화 내지 대화 녹음 등과 같은 어떠한 증거도 제출하지 못하였다.

그렇다면 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2019. 6.경 피고들과 사이에 이 사건 임대차계약의 기간 만료시 이 사건 건물을 5억 원에 매도하기로 약정하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리

이를 인정할 증거가 없다.

4) 따라서 원고의 이 부분 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

6. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 D에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사서근찬

판사최리니

판사정성희

1) 원고는 2018. 6. 8. 14시 12분 59초경 H 계좌에 1억 원을 입금하였고, 해당 계좌에서 각 5,000만 원이 2018. 6. 8. 14시 21분 3초경 피고 C에게, 2018. 6. 8. 14시 21분 4초경 피고 D에게 각 송금되었다. 원고는 2018. 8. 10. 13시 38분 26초경 H 계좌에 1억 원을 입금하였고, 해당 계좌에서 각 5,000만 원이 2018. 8. 10. 14:13:18 피고 D에게, 2018. 8. 10. 14시 13분 20초경 피고 C에게 각 송금되었다.

2) 원고의 피고들에 대한 임대차보증금반환 채권은 원고가 2022. 8. 18. 피고들에 대하여 임대차보증금의 반환 및 이 사건 건물의 매수를 요구함으로써 이 사건 토지의 인도에 관한 이행제공을 하기 전까지는 피고들의 원고에 대한 임대차목적물 반환 채권과 서로 동시이행의 관계에 있으므로 지연손해금이 발생하지 않는다.