

서울고등법원 2020. 10. 23 선고 2020나2014435(본소), 2020나2031218(반소) 판결 [차임
청구의 소 · 임대차보증금]

재판경과

서울고등법원 2020. 10. 23 선고 2020나2014435(본소), 2020나2031218(반소) 판결
서울중앙지방법원 2020. 4. 22 선고 2019가합501572 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 법무법인 여명, 담당변호사 박지연

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2020. 9. 18.

판결 선고 2020. 10. 23.

제1심판결 서울중앙지방법원 2020. 4. 22. 선고 2019가합501572 판결

주문

1. 피고(반소원고)의 항소 및 당심에서 제기한 반소청구를 모두 기각한다.
2. 항소 제기 이후의 소송비용은 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 21,623,760원 및 이에 대한 이 사건 본소 청구취지 및 원인변경 신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소(피고는 당심에서 반소를 제기하였다)

원고는 피고에게 32,646,000원 및 이에 대하여 임대차계약이 해제된 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 반소의 적법 여부

가. 항소심에서 반소는 상대방의 심급 이익을 해할 우려가 없는 경우 또는 상대방의 동의를 얻은 경우 제기할 수 있고(민사소송법 제412조), 원고가 당심 제1회 변론기일에서 피고의 반소 제기에 동의하지 않은 사실은 이 법원에 현저하므로, 이 사건 반소의 적법 여부는 원고의 심급 이익을 해할 우려가 있는지에 달려 있다.

나. '상대방의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우'라고 함은, 제1심에서 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점을 본소의 청구원인 또는 방어방법과 관련하여 충분히 심리하여 상대방이 제1심의 심급 이익을 잃을 염려가 없는 경우를 말한다(대법원 2013. 1. 10. 선고 2010다75044, 75051 판결 등 참조).

다. 피고는, 당심에서 원고가 임대차목적물(점포 및 주차장)의 인도의무를 불이행하였다는 점과 K 등 91명의 수분양자가 주식회사 H(이하 'H'라 한다)와 C재건축사업조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)을 상대로 'G 상가'(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관한 임대분양계약의 무효, 취소, 해제 등을 주장하며 제기한 임대분양대금 반환청구의 소(서울중앙지방법원 2010가합134177)에서 확정된 화해권고결정(이하 '이 사건 화해권고결정'이라 한다)에 따라 이 사건 임대차계약을 변경할 의무를 불이행하였다는 점을 이유로 원고와 피고가 이 사건 상가 제6층 1호 구분 점포(이하 '이 사건 점포'라 한다)에 관하여 체결한 임대차계약을 해제하였다고 주장하면서 임대차보증금의 반환을 구하는 반소를 제기하였다.

라. 반소청구의 기초를 이루는 실질적인 쟁점인 임대차목적물의 인도의무 불이행여부는, 제1심에서 이미 피고가 본소의 청구원인에 대한 방어방법으로 여러 차례 주장해 온 사항으로, 원고도 이에 대하여 반론을 제기하는 등 이와 관련하여 충분한 심리가 이루어졌고, 이 사건 화해권고결정의 이행과 관련해서는, 피고가 제1심에서 이 사건 화해권고결정은 아니지만 이 사건 화해권고결정과 마찬가지로 원고가 당사자가 아니고, 결정 내용이 동일한, 조정을 갈음하는 결정(서울중앙지방법원 2013가합40822)을 근거로 이 사건 임대차계약의 해제를 주장하였고, 원고도 당사자가 아니어서 그 결정의 효력이 미치지 않는다는 취지로 피고의 위 주장에 대한 당심 답변과 동일하게 반박을 한 것으로 보여 이에 관한 심리 또한 실질적으로 이루어졌다고 볼 수 있다.

마. 이러한 사정을 종합하여 보면, 이 사건 반소는, 그로써 상대방인 원고의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우로 볼 수 있으므로, 적법하다고 봄이 상당하다.

2. 본소청구에 관한 판단

가. 제1심판결의 인용

원고의 본소청구에 관하여는, 피고가 당심에서 제출한 증거들을 보태어 보더라도 제1심의 사실인정 및 판단이 정당하다고 보이므로, 제1심판결 10쪽 주1)의 내용을 아래와 같이 고치는 외에는 민사소송법 제420조 본문에 따라 제1심판결의 이유 기재를 인용하되, 피고가 당심에서 본소에 관한 항소 이유로서 추가로 주장하는 부분에 관하여는 아래 나. 기재와 같이 추가 또는 보충 판단을 하기로 한다.

1) 제1심인 서울중앙지방법원 2015가합538514 사건에서 2017. 4. 27. 피고 등의 청구를 모두 기각하는 판결이 선고되었고, 그 항소심(서울고등법원 2017나2036176)에서는 피고 등의 청구 중 H에 대한 주위적 청구는 인용하되, 원고 등 구분소유자에 대한 예비적 청구는 모두 기각하는 판결이 선고되었으며, 현재 H의 상고로 상고심 계속 중이다.

나. 추가 또는 보충 판단

1) 주장 요지 가) 이 사건 임대차계약에서 정한 연체료율(지연손해금)은 이자제한법에 의한 최고 이자율을 초과하는 등 과다하여 부당하므로, 감액하여야 한다.

나) 임대차계약 종료 후 임대인은 이미 소멸시효가 완성된 연체차임이라도, 민법 제495조를 유추 적용하여 임차인에게 반환할 의무가 있는 임차보증금에서 이를 공제할 수 있으나, 그 공제순서는 소멸시효가 완성되지 않은 3년의 차임 15,228,000원 및 관리비채권 360만 원을 먼저 공제하고, 남은 임차보증금에서 소멸시효가 완성된 연체차임채권에 공제하여야 하며, 그와 같이 공제할 경우 피고가 원고에게 지급할 의무가 있는 연체차임은 남지 않는다.

다) 이 사건 임대차계약의 목적물에는 이 사건 점포의 전용부분뿐 아니라 공용부분도 포함되고, 이에 따라 피고는 공용부분의 하나인 주차장에 대한 사용·수익권을 가지는데, 구분소유자들로 구성된 이 사건 상가 관리단이 주차장을 사용·수익하고 있으므로, 원고는 피고에게 공용부분 중 주차장 부분의 인도의무를 이행하지 못한 셈이다. 이 사건 점포에 대한 임대료에는 공용부분의 사용·수익에 대한 대가도 포함되어 있는데, 원고가 주차장 부분을 인도하지 못하여 피고가 이를 사용·수익하지 못한 이상, 이에 대한 임대료는 지급할 의무가 없다.

라) 피고는 이 사건 임대차계약을 통해 이 사건 상가의 주차장을 사용·수익할 권리 취득하였는데, 피고의 동의도 없이 주차장 사용료를 구분소유자들로 구성된 관리단의 수입으로 삼아 상가 활성화에 전용하는 것은 신의성실의 원칙에 반하여 효력이 없고, 남은 부분도 피고에게 불리하므로 결국 이 사건 임대차계약은 무효이다.

마) 피고가 원고 및 H를 상대로 제기한 분양대금 등 반환청구의 소의 항소심(서울고등법원 2017나2036176)에서 2017. 8. 10.자 준비서면을 통해 원고의 인도의무 불이행, 기한의 정함 없는

임대차임을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였다.

2) 판단 가) 연체차임 감액 주장에 대하여

(1) 민법 제398조 제2항은 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원이 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있고, 금전채무의 불이행에 관하여도 그 적용을 배제하지 않고 있다. 또한 이자제한법 제6조는 법원은 당사자가 금전을 목적으로 한 채무의 불이행에 관하여 예정한 배상액을 부당하다고 인정한 때에는 상당한 액까지 이를 감액할 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 금전채무에 관하여 이행지체에 대비한 지연손해금 비율을 따로 약정한 경우에 이는 손해배상액의 예정으로서 감액의 대상이 된다. 손해배상 예정액을 감액하기 위한 요건인 '부당성'은 채권자와 채무자의 지위, 계약의 목적과 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래하는 경우에 인정된다. 특히 금전채무의 불이행에 대하여 손해배상액을 예정한 경우에는 위에서 든 고려요소들 이외에 통상적인 연체금리도 고려하여야 한다. 이와 같이 손해배상의 예정액이 부당한지나 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단하는 기준 시점은 법원이 구체적으로 판단을 하는 때, 즉 사실심의 변론종결 당시이다(대법원 2017. 8. 18. 선고 2017다228762 판결 등 참조).

(2) 이 사건 임대차계약 제9조에 따라 임차인이 임대료 등을 기한 내에 납부하지 않는 경우 적용되는 연체요율은 납부기준일 경과 후 1개월 이내 5%, 1개월 이후 매 1개월마다 전월 미납금의 2%로 정해져있음은 앞서 본 바와 같고, 이를 연 이율로 환산하면, 차임을 연체한 첫해는 연 27%이고, 그 이후는 연 24%가 된다. 이 사건 임대차계약에 따른 연체요율이 예상 손해나 통상적인 연체금리에 비하여 다소 높은 것으로 보이기는 하나, 원고와 피고는 모두 개인으로서 이 사건 점포의 구분소유자와 임차인의 관계에 있는 점, 원고는 이 사건 점포를 임대하여, 피고는 이 사건 점포를 전대하여 각 임대 수입을 얻기 위하여 이 사건 임대차계약을 체결한 점, 임대료 지급채무의 이행을 확실히 확보하기 위하여 연체차임의 이율을 예정한 점, 원고가 이 사건 임대차계약 체결 후 10년 가까이 피고로부터 임대료를 지급받지 못한 점, 원고가 이 사건 소로서 실제 받을 수 있는 경제적 이득은 53,969,760원(= 연체차임의 공제를 통해 지급채무를 면하게 된 임차보증금 32,346,000원

+ 원고의 청구금액 21,623,760원)으로 보이는데, 그 중에서 이 사건 계약 개시부터 원고가 구하는 2020. 3.까지의 임대료 원금 47,799,000원을 제외한 6,170,760원이 지연손해금에 해당하는 점, 원고가 소멸시효가 완성되지 않은 연체차임 중 일부만 청구하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 임대차계약에 따른 연체차임의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃은 결과를 초래하는 경우에만 이르렀다고 보기는 어려우므로, 피고의 감액 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 소멸시효 완성 및 임차보증금에서의 공제 관련 주장에 대하여

(1) 차임 지급채무가 상당기간 연체되고 있음에도, 임대인이 임대차계약을 해지하지 아니하고 임차인도 연체차임에 대한 담보가 충분하다는 것에 의지하여 임대차관계를 지속하는 경우에는, 임대인과 임차인 모두 차임채권이 소멸시효와 상관없이 임대차보증금에 의하여 담보되는 것으로 신뢰하고, 나아가 장차 임대차보증금에서 충당 공제되는 것을 용인하겠다는 묵시적 의사를 가지고 있다고 보아, 민법 제495조를 유추적용함으로써 임대차 존속 중 소멸시효가 완성된 연체차임도 임대차보증금에서 공제하는 것을 허용하는 점, 다른 사정이 없다면 임대인과 임차인의 묵시적 의사는 변제기가 도래한 순서대로 연체차임을 임대차보증금에서 공제한다는 것으로 봄이 타당한 점, 변제기가 도래한 순서에 따라 연체차임을 임대차보증금에서 공제하는 것이 법정변제충당의 법리에도 부합하는 점, 제1심에서 원고가 2010년 11월분부터 2017년 3월분까지 발생한 합계 81,131,400원의 미납 임대료 및 연체료를 임대차보증금에서 공제한다는 의사를 표시한 점 등에 비추어 보면, 피고의 주장처럼 임대차보증금에서 소멸시효가 완성되지 않은 차임 및 관리비채무부터 공제하여야 한다거나 임대차 종료 전에는 소멸시효가 완성된 연체차임을 임대차보증금에서 공제할 수 없다고 볼 근거가 없으므로, 이에 관한 피고의 주장도 받아들이지 아니한다.

(2) 또한 피고는 민법 제495조를 유추 적용하여 공제할 수 있는 기간은 3년의 단기소멸시효가 완성된 기간인 3년으로 제한되어야 한다고 주장하나, 임대차 존속 중 소멸시효가 완성된 연체차임을 민법 제495조를 유추적용하여 임대차보증금에서 공제할 수 있도록 인정한 위 법리의 취지에 비추어 볼 때, 공제할 수 있는 기간을 피고 주장과 같이 제한할 뚜렷한 근거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

(3) 한편, 피고는 임대차보증금에서 공제된 연체차임은 지연손해금이 인정될 수 없으므로, 월 임대료 원금만 공제되어야 한다고 주장하나, 월 임대료채무가 발생하면 임대차보증금에서 당연히 공제되는 것이 아니므로, 피고가 월 임대료를 각 변제기에 지급하지 않으면, 각 월 임대료에 대한 지연손해금이 발생하고, 원고가 임대차보증금에서 공제한다는 의사표시를 할 때까지 발생한 연체차임 및 그에 대한 지연손해금이 모두 공제된다고 보아야 한다. 따라서 공제되는 임대료에 대해서는 지연손해금이 발생할 여지가 없다는 피고의 주장도 받아들일 수 없다.

다) 주차장 면적 인도 불이행 관련 주장에 대하여

(1) 갑 제2호증의 4, 을 제24, 26호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약의 목적물이 이 사건 점포 11.21㎡이고, 이 중 3.37㎡는 전용부분 면적이며, 나머지는 공용부분 면적인 사실, 지하주차장은 공용부분인데, 구분소유자 등은 주차장 분할 사용을 청구할 수 없고, 관리규정이 정하는 바에 따라 주차장을 공동으로 사용하여야 하며, 관리인은 구분소유자 및 일반인 등 사용자로부터 관리규정에서 정하는 소정의 주차요금을 징수할 수 있으며, 공용부분의 사용에 대한 사용료 등은 관리단의 수입으로 하되, 이를 이 사건 상가의 유지·관리 및 상가 활성화 등을 위한 제반 소요비용에 충당한다고 이 사건 상가 관리규약에서 정하고 있는 사실을 인정할 수 있으나, 다른 한편 같은 증거들에 의하면, 원고와 피고가 체결한 이 사건 임대차계약에서 본 점포의 관리 및 영업과 관련된 운영은 관리회사에서 진행하며, 원고와 피고는 관리회사가 제정하는 "G 관리운영규정"을 준수하여야 한다고 정한 사실을 인정할 수 있다.

(2) 위 인정사실 및 이 사건 변론에 드러난 다음의 사정들, 즉 구분소유자인 원고도 공용부분인 주차장을 지분비율에 따라 공동으로 사용할 수밖에 없고, 분할하여 사용할 것을 청구할 수도 없으며, 위 관리운영규정에 따라 주차장 사용료를 지급해야 하는 점, 피고 스스로 이 사건 임대차계약을 체결하면서 "G 관리운영규정"을 준수하겠다고 약정하는 등 이러한 사정을 알고 있었던 것으로 보이는 점, 앞서 본 바와 같이 원고는 피고에게 이 사건 점포를 기본 건축 마감과 통상의 내장공사를 완료한 상태로 인도한 것으로 보이는 점, 공용부분은 원고의 소유부분이 특정되어 있지 않고 지분의 형태로 존재할 뿐이어서 이 사건 점포를 인도함으로써 당연히 그 전차인이나 고객들이 지하주차장을 이용할 수 있게 된 것이므로, 이 사건 점포의 인도와 함께 인도된 것으로 봄이 타당한 점, 피고가 "G

관리운영규정"을 준수하기로 합의한 이상 그에 따라 이 사건 상가 관리회사가 지하 주차장 사용료를 이 사건 상가의 유지관리 및 상가 활성화를 위해 사용하였다고 하여 이를 원고의 책임으로 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 지하 주차장 인도의무를 불이행하였다고 보기는 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

라) 주차장 사용료의 관리단 귀속 등과 관련한 무효 주장에 대하여

앞서 본 바와 같이 "G 관리운영규정"인 G 관리규약에서 구분소유자 등은 주차장 분할 사용을 청구할 수 없고, 관리규정이 정하는 바에 따라 주차장을 공동으로 사용하여야 하며, 관리인은 구분소유자 및 일반인 등 사용자로부터 관리규정에서 정하는 소정의 주차요금을 징수하여 관리단의 수입으로 하되, 그로써 G의 유지관리 및 상가 활성화 등을 위한 제반 소요비용에 충당한다고 정하고 있으나, 피고 스스로 이 사건 임대차계약을 체결하면서 "G 관리운영규정"을 준수하겠다고 약정한 이상, 피고도 이에 동의한 것으로 봄이 타당하므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 인도의무 불이행 및 기한의 정함이 없는 임대차 관련 주장에 관한 판단

1) 주장 요지 가) 이 사건 임대차계약의 목적물에는 이 사건 점포의 전용부분뿐 아니라 공용부분도 포함되고, 이에 따라 피고는 공용부분인 주차장에 대한 사용·수익권을 가지는데, 구분소유자들로 구성된 이 사건 상가 관리단이 주차장을 사용·수익하고 있으므로, 원고는 피고에게 공용부분 중 주차장 부분의 인도의무를 이행하지 못한 셈이다. 이러한 임대차계약 위반을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제한다.

나) 이 사건 임대차계약은 기간의 정함이 없는 계약이다.

다) 피고는 원고와 H를 상대로 제기한 분양대금 등 반환청구의 소를 제기하였고, 그 항소심(서울고등법원 2017나2036176)에서 2017. 8. 10.자 준비서면을 통해 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 이 사건 점포 인도의무를 불이행한 점, 이 사건 임대차계약이 기한의 정함 없는 임대차인 점 등을 이유로 이 사건 임대차계약을 해제하였다.

라) 따라서 원고는 피고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

2) 판단 앞서 본 바와 같이 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 점포의 전유부분과

함께 주차장 등 공용 부분까지 인도한 것으로 봄이 상당하며, 이 사건 임대차계약기간은 문언상 10년임이 분명하여 기간의 정함이 없는 임대차로 보기 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 모두 받아들이지 아니한다.

나. 화해권고결정에 의한 이 사건 임대차계약의 변경의무 불이행을 원인으로 한 해제 주장에 관한 판단

1) 주장 요지 K 등 91명의 수분양자가 H와 이 사건 조합을 상대로 이 사건 상가에 관한 임대분양계약의 무효, 취소, 해제 등을 주장하며 제기한 임대분양대금 반환청구의 소(서울중앙지방법원 2010가합134177)의 소송절차에서 이 사건 화해권고결정이 확정됨에 따라 그 내용대로 이 사건 임대분양계약이 변경되었다. 원고와 피고가 위 화해권고결정의 당사자는 아니었으나, 그 후 이 사건 조합의 조합장 및 H의 대표이사를 고소하였다가 취하한 수분양자들에게도 화해권고결정의 효력이 미친다고 이 사건 조합과 수분양자 대표가 합의한 이상, 고소를 하지 않은 피고에게도 당연히 그 효력이 미친다. 또한, 이 사건 조합의 대표자인 조합장이 원고를 대리하여 이 사건 화해권고결정을 받았으므로, 민법 제709조에 따라 조합원인 원고에게도 그 효력이 미친다고 보아야 한다. 원고는 그에 따라 이 사건 임대차계약을 변경할 의무가 있음에도 이를 거부하였으므로, 피고는 서울고등법원 2017나2036176 사건의 소송절차에서 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해제하였다. 따라서 원고는 피고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

2) 인정사실 갑 제28, 29호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, K 등 91명의 수분양자가 H와 이 사건 조합을 상대로 이 사건 상가에 관한 임대분양계약의 무효, 취소, 해제 등을 주장하며 임대분양대금 반환청구의 소(서울중앙지방법원 2010가합134177)를 제기한 사실, 위 법원이 2014. 1. 2.경 다음과 같은 내용의 이 사건 화해권고결정을 하였고, 위 결정이 그 무렵 그대로 확정된 사실, 그 무렵 다른 수분양자들이 제기한 여러 소의 소송절차에서도 동일한 내용의 화해권고결정 또는 강제조정결정이 확정된 사실, 그리고 H와 이 사건 조합은 2014. 1. 22.경 'G수분양주협의회'와 화해권고결정의 당사자가 아니어도 이 사건 조합의 조합장 및 H의 대표이사를 고소한 후 취하한 수분양자 등 유사하게 분쟁 중에 있던 다른 수분양자들에 대해서도 별도의 의사표시 없이 이를 동일하게 적용하기로 합의한 사실(이하 '이 사건 합의'라 한다)을 인정할 수 있다.

1. 수분양자들(이하 '임차인'이라 한다), 이 사건 조합(그 조합원은 '임대인'이라 한다) 및 H는 이 사건 화해권고결정의 확정 직후 상호간에 제기한 민, 형사상 모든 소송을 취하하고, 서울 중구 F에 있는 G 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다) 임대분양계약과 관련하여 상호 추가적인 소송, 강제집행, 형사고소 등 일체의 분쟁을 제기하지 않기로 한다.
 2. 임대인과 임차인은 이 화해권고결정이 확정된 이후부터 임대분양계약 종료시까지 개별 점포별로 상가수입을 52: 48(임대인 : 임차인)의 비율로 분배하기로 하고, 향후 상가수입을 공유하는 공동사업의 주체로서 상가발전을 위해 최대한 협조하기로 한다. 단, G 상가의 오픈일인 2010. 10. 15.부터 이 화해권고결정이 확정되는 날까지 이 사건 상가의 공실기간 동안 이미 발생한 임대료에 한하여 정산기간은 30개월로 하고, 그 기간 동안 계약금액의 50%의 금액에 대하여 1/2 비율로 정산한다.
 3. 임대차계약기간은 이미 상가 오픈일로부터 3년이 경과하였으므로 원 계약서를 기준으로 하되, 추가로 3년의 기간을 연장한다.
 4. 이 화해권고결정 확정일까지 이 사건 상가의 공실기간 동안 발생한 관리비는 1점포당 매월 20만원을 한도로 34.5개월로 계산하여 그 1/2 비율로 정산한다. 상인 입주시 보증금을 받을 경우 보증금의 1/2을 넘지 않는 범위 내에서 미납관리비를 정산하고 나머지는 보증금 인상시에 정산하기로 한다. 향후 이 사건 상가의 공실기간 동안 임차인은 1점포당 관리비를 매월 20만 원을 한도로 그 중 1/2을 부담하되, 정산된 관리비가 20만 원에 미달할 경우에는 그 1/2만 부담하기로 한다.
 5. 이 사건 상가를 활성화하기 위하여 임대인과 임차인으로 구성된 위원회로서 G발전위원회(가칭)를 두되, 임대인과 임차인의 대표 각 3인씩으로 구성하며, 이 6인은 관리단의 관리단운영위원회의 당연직 위원으로 참여하고, 이 사건 상가의 관리회사(L 주식회사)에는 임차인을 대표하는 등재이사 3인과 감사 1인을 등재하기로 한다.
 6. 민사소송을 제기하지 않았으나 형사고소를 제기한 임차인들 중 형사고소를 취하하는 경우에는 상기 사항의 적용을 쌍방이 인정한다.
- 3) 판단 가) 화해권고결정과 조정을 갈음하는 결정은 각 소정의 기간 내에 이의신청이 없으면 재판상

화해와 같이 확정판결과 동일한 효력이 있고, 그 내용에 따라 결정에 기재된 당사자 사이에 기판력이 생길 뿐 아니라, 창설적 효력을 가지므로 당사자 사이에 종전의 다툼 있는 법률관계를 바탕으로 한 권리의무관계는 소멸하고 결정된 내용에 따른 새로운 권리의무관계가 성립한다. 앞서 본 이 사건 화해권고결정의 내용과 취지, 앞서 본 이 사건 임대분양계약의 체결 경위와 내용, 특히 개별 점포의 임대분양계약 조건을 결정할 권한이 구분소유자들이 아니라 처음부터 H에 유보되어 있었던 계약 구조 등에 비추어 볼 때, 이 사건 화해권고결정은 H를 수범자로 하여 이 사건 임대분양계약의 구체적인 임대조건을 변경하는 효력을 갖는다고 봄이 타당하다(대법원 2020. 6. 25. 선고 2018다277051 판결 참조).

나) 그러나 이 사건 변론에 드러난 다음의 여러 사정들에 비추어 보면, 원고에게 이 사건 화해권고결정의 효력을 미친다고 보기 어려워, 원고에게 이 사건 화해권고결정의 내용에 따라 이 사건 임대차계약의 내용을 변경할 의무가 있다고 볼 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

(1) 원고와 피고는 이 사건 화해권고결정의 당사자가 아니다. 화해권고결정은 그 결정에 기재된 당사자에 국한하여 효력이 미치는 것이 원칙이고, 조정을 갈음하는 결정 역시 당사자가 아닌 자에게 효력이 미치기 위해서는 조정참가인으로 참여시키는 절차가 선행되어야 하는데(민사조정법 제16조), 이 사건 상가의 구분소유자인 조합원들은 화해권고결정의 당사자가 아님은 물론 조정참가인으로도 참여한 바가 없다(대법원 2020. 6. 25. 선고 2018다277051 판결 참조).

(2) 피고는 이 사건 조합이 이 사건 화해권고결정의 당사자이므로, 조합원인 원고에게도 미친다고 주장하나, 이 사건 조합은 민법상 조합이 아니고 비법인사단의 성격을 가지므로, 이 사건 조합이 행한 소송행위의 효력이 당연히 그 구성원인 원고에게 미친다고 할 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

(3) 더구나 집합건물의 구분소유자인 원고의 고유한 권리라고 할 수 있는 이 사건 점포의 임대에 관한 권리 등은 원고의 동의나 승낙 없이 이 사건 조합이 임의로 처분할 수 없다고 보아야 하는데, 이 사건 화해권고결정이나 이 사건 합의에 관하여 원고가 이를 동의하거나 승낙하였다고 인정할 아무런 자료가 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구에 관한 제1심판결은 정당하므로, 이에 관한 피고의 항소를 기각하고, 당심에서 제기한 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사심준보

판사김갑석

판사김재령

1) 위 차용증의 용도 란 참조