

서울남부지방법원 2023. 2. 14 선고 2020가단263820 판결 [보증금청구 등]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 청목(담당변호사 윤대웅)

피 고 B

소송대리인 법무법인 거래(담당변호사 황봉환)

변 론 종 결 2022. 11. 29.

판 결 선 고 2023. 2. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 9,600만 원과 이에 대하여 2022. 11. 21. 자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

- 당진시 C 전 281㎡, D 답 1,921㎡ 및 E 답 830㎡(이하 ‘이 사건 토지’)는 F 주식회사(이하 ‘소외 회사’)의 소유였다. 소외 회사의 실질적인 경영자는 G이다.
- 소외 회사는 이 사건 토지 위에 식당용 가설건축물(이하 ‘이 사건 가설건축물’)을 축조한 다음 2014. 4. 22. 당진시장에게 가설건축물축조신고(존치기간: 2014. 12. 30.까지)를 하였다. 이후 소외 회사는 몇 차례 가설건축물 존치기간 연장신고를 마쳤고, 이에 따라 존치기간이 2019. 12. 30.까지로 연장되었다.
- 원고(2014. 11. 28. 변경 전 상호: H 주식회사)는 이 사건 토지에 관하여 진행된 임의경매절차에서 이 사건 토지를 매각 받아 2014. 12. 26. 소유권이전등기를 마쳤다.
- 한편 원고의 실질적인 운영자는 I이었는데, G과 I은 원고 회사 주식과 경영권을 양도양수하기로 하였다. 이에 따라 2014. 11. 28. 원고의 딸 J가 원고의 대표이사로 취임하였고, 그 무렵부터 G이 원고 회사를 실질적으로 운영하였다.
- K은 G에게 보증금 1억 원을 지급하고 2014. 5.경부터 이 사건 가설건축물에서 ‘L’이라는 상호로 식당을 운영하였다. 다만 영업신고 및 사업자등록은 G의 딸인 피고 명의로 마쳐두었고, 차임은 G에게 지급하였다.
- 이 사건 가설건축물에 관한 존치기간이 만료될 무렵인 2019. 12. 10. 원고와 피고와 사이에 이 사건 가설건축물에 관하여 임대차보증금 1억 원, 월차임 400만 원, 임대차기간 2019. 12. 10.부터 2년인 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’)이 체결되었다. 그리고 원고는 2019. 12. 23. 이 사건 가설건축물에 관하여 새로 가설건축물 축조신고(이하 ‘이 사건 축조신고’)를 하였다. 한편 G이 관리하던 원고 명의의 금융계좌로 2019. 1. 6.부터 2020. 6. 2.까지 5회에 걸쳐 피고 명의로 400만 원씩 입금되었다.
- G과 I 사이에 원고 회사 경영권 양도양수대금 지급 등을 둘러싸고 분쟁이 발생하였고, I은 일시이사 선임 등을 거쳐 2020. 5. 15. 원고의 대표이사로 취임하였다.

○ K은 2022. 5. 30. 이 사건 가설건축물에서의 식당 영업을 종료하였다.

2. 원고의 주장

이 사건 가설건축물의 최초 소유자는 소외 회사였으나, 소외 회사와 원고 회사 모두를 실질적으로 운영하던 G은 청산종결 간주된 소외 회사 대신 원고에게 이 사건 가설건축물의 소유권을 이전하기로 하고 2019. 12. 23. 이 사건 가설건축물에 관하여 이 사건 축조신고를 하였다. 따라서 그 후로 이 사건 가설건축물의 소유자는 원고라고 보아야 한다. 그리고 원고는 이 사건 가설건축물의 소유자이자 임대인으로서 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하였는데, 피고는 2020. 5. 10. 이후부터의 차임을 지급하지 않았다.

따라서 피고는 원고에게 2020. 5. 10.부터 2022. 5. 9.(식당영업 종료일 무렵)까지의 차임 또는 그 상당 부당이득금으로 9,600만 원(= 400만 원 × 24개월)을 지급할 의무가 있다.

설령 피고 주장처럼 원고를 이 사건 가설건축물 소유자로 볼 수 없다고 하더라도, 이 사건 임대차계약이 유효한 이상 피고가 원고에게 약정 차임 또는 그 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다는 점에는 변함이 없다.

3. 판단

가. 원고를 이 사건 가설건축물 소유자로 볼 수 있는지

원고가 이 사건 가설건축물 소유자인 소외 회사로부터 그 소유권을 이전받았다고 보기에 충분한 증거가 없다. 따라서 원고를 이 사건 가설건축물의 소유자로 볼 수 없다. 구체적 이유는 아래와 같다.

○ 독립된 부동산으로서 건물은 토지에 정착되어 있어야 하는데, 가설건축물은 일시 사용을 위해 건축되는 구조물로서 설치 당시부터 일정한 존치기간이 지난 후 철거가 예정되어 있어 일반적으로 토지에 정착되어 있다고 볼 수 없다(대법원 2021. 10. 28. 선고 2020다224821 판결 등 참조).

이 사건 가설건축물은 설치 당시부터 일시 사용을 위해 건축된 구조물로서 일정한 존치기간이 지난 후 철거가 예정되어 있었으므로 토지의 정착물이라고 할 수 없어 동산에 해당한다. 따라서 소유권이전등기는 이 사건 가설건축물 소유권 이전의 요건이 아니며, 가설건축물을 인도하는 경우 소유권 양도의 효력이 발생한다. 그리고 행정청에 제출한 가설건축물 축조신고 및 연장신고 명의자의

변경 여부는 이 사건 가설건축물의 소유권 이전 여부와는 직접적 관련이 없다.

○ 원고는 소외 회사로부터 원고에게 소유권이 이전되었다는 근거로 원고 명의로 이루어진 이 사건 축조신고를 내세우고 있으나, 이는 소유권 이전과는 직접적 관련이 없다. 그밖에는 소외 회사(또는 G)와 원고 사이에 소유권 이전 합의가 있었다고 보기에 충분한 증거가 없으며, 원고가 소외 회사에 소유권 이전의 대가를 지급하였다고 볼 자료도 없다.

○ 이 사건 축조신고가 될 무렵 이 사건 가설건축물 준치기간 만료가 예정되어 있어 연장신고가 필요했는데, 당시 기존 신고명의자인 소외 회사는 이미 청산종결 간주된 상태여서 축조신고에 필요한 법인인감증명서 발급 등이 어려웠던 것으로 보인다. 이에 G은 자신이 실질적으로 운영하던 다른 회사인 원고 명의로 이 사건 축조신고를 한 것으로 보인다. 그러나 이러한 사정만으로 원고 주장처럼 이 사건 가설건축물 준립을 위하여 그 소유권을 원고에게 이전하기로 하는 합의가 있었다고 추단하기는 어렵다. 오히려 피고 주장처럼 G이 소외 회사와 원고 회사 모두를 실질적으로 운영하던 상황에서 축조신고(또는 연장신고)의 편의상 원고 명의로 축조신고를 한 것에 불과하다고 볼 여지도 충분하다.

○ 이 사건 축조신고 이후 이 사건 가설건축물에 관한 재산세 등이 원고 앞으로 부과되었고 원고가 이를 납부하였다는 점 역시 원고가 이 사건 축조신고 명의인이라는 데에서 기인한 것일 뿐이어서 이 사건 가설건축물의 소유권귀속과는 직접적 관련이 없다고 보아야 한다.

나. 이 사건 임대차계약이 유효한지

이 사건 축조신고 무렵 원피고 사이에 이 사건 임대차계약서가 작성된 점, 이후 1이 원고 회사의 경영권을 회복하기 전까지 5개월에 걸쳐 원고 계좌에 피고 명의로 월 400만 원씩 입금된 점은 앞서 본 바와 같다. 그러나 다음 사정에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약서는 형식적으로 작성된 것에 불과하다고 보는 것이 타당하다.

○ 이 사건 가설건축물의 실질적인 점유사용자는 축조 당시부터 식당 운영자인 K이었다. K은 G으로부터 건네받은 피고 명의의 예금통장을 사용하면서 피고 명의로 G이 지정하는 바에 따라 소외 회사의 계좌 등으로 월차임을 송금해왔다.

- 이 사건 임대차계약서에는 피고가 2019. 12. 10.까지 원고에게 임대차보증금으로 1억 원을 지급한다는 내용이 기재되어 있다. 그런데 실제로 원고는 피고에게 임대차보증금 지급을 요구한 바 없고, 피고 또한 원고에게 이를 지급한 바 없다. 오히려 앞서 본 바와 같이 K이 2014년경 G에게 보증금 명목으로 1억 원을 지급하였을 뿐이다.
- 이 사건 임대차계약서가 작성된 이후 K이 G의 요구에 따라 몇 차례 원고 계좌로 송금을 하기는 하였으나, 위 돈 또한 G에 의하여 인출사용되었다.
- 이처럼 임대차보증금과 차임을 실제로 부담한 사람이 피고가 아니라 K인 점에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약서는 피고의 주장대로 원고 명의로 이 사건 축조신고를 하는 과정에서 편의상 작성된 것으로 볼 여지가 충분하다.
- 원고 또한 I이 경영권을 회복한 후 이 사건 소제기에 앞서 K을 상대로 차임을 지급할 계좌를 알려주면서 차임지급을 요구하였고, 이후 K으로부터 2021. 1.부터 2022. 5.까지 월 200만 원씩 차임을 지급받아온 것으로 보인다. 이에 비추어 보면 원고도 피고가 아닌 K을 이 사건 가설건축물에 관한 임차인으로 인식하고 있었던 것으로 보인다.

다. 소결

이 사건 가설건축물의 소유권은 여전히 소외 회사에 있고, 이 사건 임대차계약서는 원피고 사이에 형식적으로 작성된 것에 불과하다고 보아야 한다.

원고가 소유자 또는 임대인임을 전제로 하는 이 사건 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 강화석