

서울중앙지방법원 2024. 10. 17 선고 2024가단4177 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

소송대리인 법무법인 대현

담당변호사 윤상현

변론 종결2024. 9. 5.

판결 선고2024. 10. 17.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 35,000,000원 및 이에 대하여 2018. 6. 15.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D은 1980. 4. 4. 서울 강남구 E 답 899m², F 전 456m², G 답 476m²(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B는 2017. 8. 16. D과 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 아래 내용이 포함된 임대차계약을 체결한 후(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다) 2017년 11월경 이 사건 각 토지 지상에 11개동의 비닐하우스를 축조하였다.

하우스 임대차계약서

○ 부동산의 표시

- 토지 면적 : 별지 목록 기재 각 토지 합계 1,831m²

- 건물 면적 : 하우스 416㎡ 외 신축예정 하우스

○ 임대목적 : 원예용(화분) 재배 및 도소매 판매

○ 보증금 : 20,000,000원 월차임 : 월 1,500,000원(매월 1일 선불)

제1조(관리) 임차인은 어떤 경우에도 지상권, 유치권을 설정할 수 없으며, 임대인에게 보상을 요구할 수 없다. 또한 임대인의 동의 없이 상기 부동산의 용도나 구조 등을 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도에 사용할 수 없다.

제2조(기간 및 월세) 토지 사용기간은 2017. 9. 30.까지 준비기간, 2017. 10.부터 2022. 9.까지 5년으로 하고, 2년간 월세 150만원을 지불한다. 만 2년 후 2019. 9. 말까지 재계약을 하며 재계약 1개월 전 협의하여 월세를 재조정하기로 한다.

제3조(사용계약의 해지) 임대인 D의 부득이한 개인매매 또는 정부수용 등 토지에 사정이 있을 경우 사전에 통보하여 즉시 사용을 중지하고 계약을 자동 해제하며, 토지사용을 중지하여야 한다.

제4조 임차인은 임대인 동의 없이 시설물, 토지변경을 할 수 없다. 화분 외에 하우스와 이에 따른 토지에 다년생 나무를 심을 수 없다.

제5조 다음에 열거한 일들은 임차인의 책임하에 시설과 공사를 하되, 계약만료 후 임대인에게 시설물에 대한 권리주장을 할 수 없으며, 어떠한 금액도 청구할 수 없다. 다만 쌍방이 상의하여 시설물을 철거 또는 보존할 수 있다.

① 하우스를 수리하는 일, ② 나무를 자르고 땅(성토 포함)을 재정비하고 수로를 바꾸는 일, ③ E과 F에 새로 하우스를 설치하는 일

다. 피고 B는 2018. 5. 7.경 원고에게 위 비닐하우스 중 제8호 약 25평(이하 '이 사건 제8호 비닐하우스'라 한다)을 보증금 5,000,000원, 차임 월 350,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2018. 6. 15.부터 2021. 6. 14.까지(36개월)로 정하되 '월세 3회 이상 연체시 계약해지 할 수 있다'는 특약사항을 추가하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 전대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고는 이 사건 제8호 비닐하우스에서 화훼 판매업을 영위하였다.

라. 원고는 2018. 5. 7. 피고 B에게 계약금 2,000,000원을 지급한 뒤 2018. 5. 15. 피고 B의 아들인 피고 C의 계좌로 13,000,000원을 송금하였고, 2018. 6. 15. 피고 B의 남편 H의 계좌로 20,000,000원을 송금하였다.

마. 원고는 이 사건 전대차계약서에 보증금으로 5,000,000원만 기재되었으나 피고 B에게 35,000,000원을 지급한 사실과 관련하여 피고 B에게 실제 송금한 금액과 계약서에 기재된 보증금의 액수가 다른 이유에 관하여 문의하였는데, 피고 B는 원고에게 "30,000,000원은 지상권 금액이다"는 취지로 설명하고서는 위 금액의 성격에 대하여는 아무런 내용 기재 없이 단순히 '제8호 비닐하우스 관련하여 3,000만 원을 정히 영수하였다.'는 내용이 기재된 영수증을 작성하여 주었다.

바. 강남구청장은 이 사건 각 토지의 임차인인 피고 B가 농지법 제23조 제2항을 위반하여 농지인 이 사건 각 토지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 아니하였음을 이유로 2023. 8. 28.

사전통지를 거쳐 2023. 10. 17. D에게 임대차 및 사용대차 종료명령을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을가 제1호증, 을나 제1, 2호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

강행규정인 구 농지법(2020. 2. 11. 법률 제16975호로 일부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제23조 제1항은 농지를 임대하거나 사용대하는 것을 금지하고 있고, 제23조 제2항은 임차인의 전대를 금지하고 있으며, 이 사건 임대차계약 제1조도 임차인의 전대를 금지하고 있음에도 피고 B는 이를

위반하여 원고에게 이 사건 제8호 비닐하우스를 전대하였는바, 이 사건 전대차계약은 위 농지법 및 이 사건 임대차계약 제1조를 위반하여 무효이다.

따라서 부당이득의 반환으로 피고들은 연대하여 원고에게 이 사건 임대차계약에 따라 지급받은 35,000,000원 및 그 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 구 농지법 제23조 제1항의 적용 여부 이 사건 토지가 농지임은 앞서 살펴본 바와 같고, 구 농지법 제23조에 따르면 통상의 경우 농지 임대는 허용되지 아니하나, 이는 2007. 4. 11. 법률 제8352호로 전부개정된 법에 따른 것으로서 그 부칙 제4조 제1항에는 '1996. 1. 1. 당시 농지를 소유하고 있는 자에 대하여는 법 제23조는 당해 농지 소유에 관하여 이를 적용하지 아니한다'고 규정되어 있다.

그런데 앞서 본 바와 같이 D은 1980. 4. 4. 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는바, 이 사건 각 토지는 구 농지법 제23조의 적용대상에 해당하지 아니한다. 나아가 원고는 피고 B가 자경할 의사 없이 이 사건 각 토지에 비용을 들여 비닐하우스를 설치하고 이를 임대한 것이 헌법 제121조 제2항 등에 위반되는 반사회질서의 법률행위로서 무효라는 취지로도 주장하나, 구 농지법 제23조는 헌법 제121조 제2항에 따라 농업생산성의 제고와 농지의 합리적인 이용을 위하거나 불가피한 사정으로 발생하는 농지의 임대차와 위탁경영에 관한 사항을 정한 규정으로서, 이 사건 각 토지가 구 농지법 제23조의 적용대상이 아닌 이상, 이 사건 임대차 및 전대차 계약이 헌법 제121조 제2항에 위반된다고도 볼 수 없다.

2) 구 농지법 제23조 제2항 위반으로 인한 무효 여부 사법상의 계약 기타 법률행위가 일정한 행위를 금지하는 구체적 법규정에 위반하여 행하여진 경우에 그 법률행위가 무효인가 또는 법원이 법률행위 내용의 실현에 대한 조력을 거부하거나 기타 다른 내용으로 그 효력이 제한되는가의 여부는 당해 법규정이 가지는 넓은 의미에서의 법률효과에 관한 문제의 일환으로서, 다른 경우에서와 같이 여기서도 그 법규정의 해석 여하에 의하여 정하여진다. 따라서 그 점에 관한 명문의 정함이 있다면 당연히 이에 따라야 할 것이고, 그러한 정함이 없는 때에는 종국적으로 그 금지규정의 목적과 의미에 비추어 그에 반하는 법률행위의 무효 기타 효력 제한이 요구되는지를 검토하여 이를 정할 것이다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다75119 판결 등 참조).

구 농지법 제23조 제2항은 구 농지법 제23조 제1항에도 불구하고 농지를 임차하거나 사용대차한 임차인 또는 사용대차인이 그 농지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 아니할 때에는 시장·군수·구청장이 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 임대차 또는 사용대차의 종료를 명할 수 있다고 규정하였고, 제60조는 '제23조 제1항을 위반하여 소유 농지를 임대하거나 사용대(使用貸)한 자'(제2호), '제23조 제2항에 따른 임대차 또는 사용대차의 종료 명령을 따르지 아니한 자'는 1천만원 이하의 벌금에 처한다고 규정하였다.

원고는 이 사건 전대차계약이 구 농지법 제23조 제2항을 위반하여 무효라고도 주장한다. 그러나 구 농지법 제23조 제1항이 농지의 임대나 무상사용 자체를 금지하고 있고, 제60조 제2호는 이를 위반하여 농지를 임대하거나 사용대한 경우 벌금에 처하도록 규정하고 있으나, 제23조 제2항은 농지의 임차인 또는 사용대차인이 그 농지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 아니하는 경우 시장·군수·구청장이 임대차 또는 사용대차의 종료를 명할 수 있다고 규정하고 있을 뿐, 농지의 전대 자체를 직접 금지하는 명문 규정은 두지 않았고, 구 농지법 제23조 제2항을 위반하더라도 임대차 또는 사용대차의 종료 명령을 받을 뿐 곧바로 벌금에 처하지 않으며, 위 종료 명령을 따르지 않는 경우 구 농지법 제60조 제3호에 따라 1천만원 이하의 벌금에 처해질 뿐인바, 위 각 규정의 형식과 내용, 그 입법 취지에 비추어 보면, 강행규정인 구 농지법 제23조 제1항과 달리 제23조 제2항은 농지 전대차의 효력을 무효로 돌리는 강행규정에 해당한다고 볼 수 없다.

3) 이 사건 임대차계약 제1조 위반으로 인한 무효 여부 또한 원고는 이 사건 전대차계약이 이 사건 임대차계약 제1조를 위반하여 무효라고도 주장하나, 의무부담행위로서 임대차가 성립하기 위하여 임대인이 임차목적물에 대한 소유권 기타 처분권한을 가져야 하는 것은 아니어서, 권한 없는 이가 타인의 소유물을 자기 이름으로 임대하더라도 임대차계약은 유효한바(민법 제569조 참조), 설령 피고 B가 이 사건 임대차계약 제1조를 위반하여 이 사건 제8호 비닐하우스를 임대하고 그 부지를 전대하였더라도, 이를 이유로 D이 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있음은 별론으로 하고, 그와 같은 사정만으로 곧바로 피고 B와 원고가 체결한 이 사건 전대차계약이 무효로 된다고 볼 수는 없다.

4) 소결론 따라서 이 사건 전대차계약이 무효임을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사항지원