

서울고등법원 2015. 6. 18 선고 2014나2032975 판결 [소유권이전등기절차이행 청구의소]

재판경과

대법원 2016. 12. 29 선고 2015다224568 판결

서울고등법원 2015. 6. 18 선고 2014나2032975 판결

전문

원고, 피항소인 1. A영농조합법인

2. B

피고, 항소인 주식회사 C

변론 종결 2015. 4. 2.

판결 선고 2015. 6. 18.

제 1 심 판결 인천지방법원 2014. 7. 18. 선고 2013가합35906 판결

주문

1. 피고의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

3. 제1심 판결의 청구취지 중 "2013. 11. 22. 매매예약 완결을 원인으로 한"을 "2013.11. 22.

매매예약 완결 또는 이 사건 소장부분 송달일자 매매예약 완결을 원인으로 한"으로 경정한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2013. 11. 22. 매매예약 완결또는 이 사건 소장부분 송달일자 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고 A영농조합법인은 농축산물의 생산 및 공동작업에 관한 사업 등을 영위하는 법인이고, 피고는 환경설비 제조 및 판매업 등을 영위하는 회사이다.

나. 피고는 2011. 7. 4. 공인중개사인 D의 중개로 G으로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 14억 3,000만 원에 매수한 다음, 2011. 10. 5. 이 사건 부동산에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2012. 8. 9. D와 사이에 전속중개계약을 체결하면서 이 사건 부동산에 관하여 매매를 진행할 경우 중개의뢰금액을 16억 5,000만 원으로 하기로 약정하였다. 이에 따라 D이 이 사건 부동산의 매매를 중개하는 과정에서 2012. 12. 경 H이 피고에게 이 사건 부동산을 매매대금 16억 원에 매수할 의사를 표시하기도 하였으나, 피고는 H에게 이 사건 부동산을 매매대금 16억 5,000만 원에 매도하기를 원함으로써 결국 피고와 H 사이의 매매계약이 체결되지 아니하기도 하였다.

라. 원고들은 2013. 3. 12. D의 중개로 피고로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 6,500만 원, 차임 월 650만 원, 임대차기간 2013. 6. 1.부터 2016. 5. 31.까지(36개월)로 정하여 임차하였는데(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 이 사건 임대차계약서의 주요 내용은 다음과 같다.

제2조(존속기간 및 매매특약과 시설물공사 동의에 따른 무상양도)

3 임대차 존속기간 중 임대차 물건을 매각할 경우는 현 임차인(원고들)에게 17억 원에 매각하기로 한다. 단, 임대차 존속기간인 3년 이내에 매매계약이 성립되어야 하며, 매매계약이 성립되지 아니할 시 임대차 종료와 함께 을(원고들)이 시공한 일체의 시설물에 대해 별도로 비용을 청구할 수 없으며, 갑(피고)에게 무상으로 양도하기로 한다.

제4조(계약의 종료와 연장, 손해배상책임)

1 을은 갑의 동의 하에 임대차 건물 외벽, 도시가스설비, 냉장시설 등 을의 용도에 필요한 시공을 을의 비용과 책임으로 공사하기로 한다.

3 임대차 기간 만료 후 기간 연장을 위한 재계약시에는 월세를 10% 증액하기로 한다.

월세증액이 합의 되지 아니하거나 갑의 사정으로 재계약 불성립시에는 임대차 존속기간 만료일에 본 계약은 종료하기로 한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 5, 20호증(가지번호 포함, 이하 같음), 을 제6,9호증의 각 기재, 제1심 증인 D의 증언, 제1심 법원의 피고 대표자에 대한 일부 본인신문결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

1) 원고들과 피고가 이 사건 임대차계약의 체결 당시 이 사건 임대차계약서 제2조제3항 본문에 '임대차 존속기간 중 임대차 물건을 매각할 경우는 현 임차인에게 17억원에 매각하기로 한다'(이하 '이 사건 문구'라 한다)고 기재하였던 것은 '이 사건 임대차계약에 따른 임대차기간(이하 '이 사건 임대차기간'이라 한다) 중 현 임차인인 원고들이 임대차 목적물인 이 사건 부동산의 매수를 원하는 경우에는 임대인인 피고가 현임차인인 원고들에게 이 사건 부동산을 매매대금 17억 원에 매도하기로 한다'는 취지로 기재하였던 것이다.

2) 따라서 피고가 이 사건 임대차계약의 체결 당시 이 사건 문구를 통하여 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권을 부여하였던 것이고, 원고들이 2013.11. 22. 또는 이 사건 소장부분 송달로써 위 매매예약 완결권을 행사하였으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 2013. 11. 22. 또는 이 사건 소장부분 송달일자 매매예약 완결을 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 원고들은 이 사건 임대차계약의 체결 당시 피고와 사이에 이 사건 임대차기간동안에 이 사건 부동산 중 건물 부분(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 수선하여 사용하기로 약정하였고, 그 당시 피고는 원고들에게 위 수선비용을 감안하여 최소한 3년의 임대차기간을 보장하기 위하여 이 사건 임대차계약서에 '임대인인 피고가 이 사건 임대차기간 중에 이 사건 부동산을 매도할 경우에는 현 임차인인 원고들에게 이 사건 부동산을 매매대금 17억 원에 매도하기로 한다'는 취지의 이 사건 문구를 기재하였던 것이다. 따라서 이 사건 문구는 피고가 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권을 부여하는 문구로 해석될 수 없다.

2) 만약 이 사건 문구가 피고가 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권을 부여하는 문구로 해석된다면, 이는 피고가 이 사건 문구의 의미를 착각하여 착오로 원고들과 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하였던 것이므로, 피고의 이러한 착오는 일종의 동기의 착오로서 법률행위의 중요부분에 관한 착오에 해당된다고 할 것이다. 따라서 이 사건 임대차계약은 착오를 이유로 한 피고의 취소 의사표시가 담긴 2015. 3. 30.자 준비서면의 송달로써 취소되었다고 할 것이므로, 원고들은 이 사건 문구에 기하여 피고에게 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 없다.

3) 설령 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권이 인정된다고 하더라도, 피고는 원고들로부터 매매대금 17억 원을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판 단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 사용된 문언에만 구애받을 것이 아니라 그 문언의 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한

객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하고, 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 아니하는 경우에는 그문언의 형식과 내용, 그 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2012. 12. 27. 선고 2010다57473 판결등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실에다가 앞서 든 각 증거 및 갑 제2,3, 6, 7, 9 내지 19, 22 내지 33호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들과 피고는 이 사건 임대차계약의 체결 당시 이 사건 문구를 통하여 피고가 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권을 부여하기로 약정하였던 것으로 봄이 상당하고, 이에 반하는 제1심법원의 피고 대표자에 대한 일부 본인신문결과는 믿지 아니하며, 을 제1 내지 8, 12 내지 18호증의 각 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

가) 이 사건 임대차계약서 제2조 제3항 본문에서는 이 사건 문구를 규정하고 있는 한편, 같은 항 단서에서는 '임대차 존속기간인 3년 이내에 매매계약이 성립되어야하며, 매매계약이 성립하지 아니할 시 임대차 종료와 함께 원고들이 시공한 일체의 시설물에 대해 별도로 비용을 청구할 수 없고, 피고에게 무상으로 양도하기로 한다'고 규정하고 있다. 그런데 이 사건 임대차계약서 제2조의 제목으로 '매매특약'이라는 문구가 포함되어 있는데, 이는 거래관념상 원고들 및 피고에게 일정한 조건 하에서 이 사건부동산에 관한 매매계약 체결에 구속력을 부여하기 위한 규정임을 나타내고 있는 것으로 보이고, 이 사건 임대차계약서 제3항의 본문 및 단서 문언의 형식과 내용에 비추어보더라도 피고가 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권을 부여하되 매매예약 완결권의 행사기간을 제한하는 한편 매매예약 완결권의 불행사의 경우 원고들은 피고에게 이 사건 건물에 시공된 일체의 시설물에 관한 비용을 청구하지 못함은 물론위 시설물에 관한 원고들의 권리를 피고에게 무상으로 양도하기로 한다는 의미로 해석하는 것이 논리적이면서도 자연스러운 것으로 보인다. 게다가 만약 이 사건 임대차계약서 제3항 본문의 이 사건 문구가 이 사건 임대차기간 중에 이 사건 부동산에 관한 매매가 이루어지는 경우 매도인인 피고의 매매상대방 선택의 자유만을 제한하기로 약정하였던 것이라면, 같은 항 단서에서는 피고의 약정 위반에 따른 피고에 대한

불이익부여에 관한 내용이 규정되어야 함에도 그러한 내용이 규정되어 있지 아니할 뿐만 아니라 오히려 원고들에 대한 불이익 부여에 관한 내용만이 규정되어 있다.

나) 피고는 2011. 7. 4. G으로부터 이 사건 부동산을 매매대금 14억 3,000만 원에 매수하였던 점, 피고는 이 사건 임대차계약의 체결일로부터 약 3개월 전인 2012. 12. 경H에게 이 사건 부동산을 매매대금 16억 5,000만 원에 매도하려고 하였던 점, 피고는 이 사건 부동산에 관한 매매가 원활히 진행되지 아니하자 원고들과 사이에 이 사건 임대차계약을 체결하기에 이르렀던 것으로 보이는 점, 이 사건 부동산의 시가는 2012. 12. 경부터 이 사건 임대차계약의 체결 당시까지 별다른 변동이 없었던 것으로 보이는 점 등을 고려할 때, 이 사건 임대차계약의 체결 당시 피고가 원고들로부터 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 수령하다가 원고들에게 이 사건 부동산을 매매대금 17억 원에 매도한다고 하더라도 피고에게 특별히 불이익한 거래조건이었을 것으로 보이지 아니한 다

다) 원고들은 이 사건 임대차계약의 체결 당시 이 사건 건물을 수선하여 사용합의사를 가지고 있었고, 그 당시 피고도 원고들의 그러한 의사를 알고 있는 상태에서 원고들이 이 사건 건물의 수선공사를 하는 것에 동의하였던 것으로 보인다. 원고들은 이 사건 임대차계약의 체결 이후 이 사건 건물의 수선공사를 하면서 약 9억 원 이상의 공사대금채무를 부담하게 되었고, 그 중 상당 부분이 이 사건 건물의 수선공사와 관련하여 부담하게 되었던 것으로 보인다. 그런데 원고들이 이 사건 임대차기간인 3년 동안에 이 사건 건물을 이용한 사업을 통하여 이 사건 건물의 수선공사에 투입한 비용상당액을 회수할 만한 별다른 사정이 보이지 아니하는 점, 이 사건 임대차계약서 제3조 후문에서는 사실상 이 사건 임대차기간의 연장이 전적으로 피고의 의사에 의하여 결정되도록 규정되어 있는 점, 원고들은 피고의 동의 하에 이 사건 건물의 수선공사를 진행하였기 때문에 원래는 이 사건 임대차기간의 만료 시 피고에 대한 원상복구의무를 부담하지 아니할 뿐만 아니라 피고에게 민법 제626조1)에 의한 필요비 내지 유익비의 상환청구를 할 수 있는 것인데, 만약 피고가 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권을 부여하지 아니하였다면 원고들이 이 사건 임대차기간의 만료 시 위와 같은 거액의 필요비 내지 유익비의 상환청구권을 포기하는 내용의 이 사건 임대차계약서 제2조 제3항 단서 조항을 수용할 아무런 이유가 없는 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 임대차계약서 제2조 제3항의 규정 취지는 원고들이 이 사건 임대차기간 동안에 피고에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약

완결권을 행사할 수 있도록 하되, 원고들의 사정으로 이 사건 임대차기간 내에 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권을 행사하지 못하는 경우 원고들이 이 사건 건물의 수선공사에 투입한 비용에 대하여 필요비 내지 유익비의 상환청구권을 포기하도록 함으로써 원고들에게 불이익을 주려는 의도였던 것으로 보인다.

라) 이 사건 임대차계약을 중개하면서 이 사건 임대차계약서에 이 사건 문구를 직접 기재하였던 D은 제1심 증인으로 출석하여, 이 사건 임대차계약서 제2조 제3항의 의미는 '임차인인 원고들이 이 사건 임대차기간 내에 이 사건 부동산을 매매대금 17억원에 매수하기를 원하는 경우에는 임대인인 피고에게 응하여 원고들에게 이 사건부동산을 매도하여야 하고, 그 대신 원고들이 이 사건 임대차기간 내에 이 사건 부동산을 매매대금 17억 원에 매수하지 아니하는 경우에는 원고들이 피고에게 이 사건 건물에 시공된 일체의 시설물에 관한 비용을 청구하지 못함은 물론 위 시설물에 관한 원고들의 권리를 피고에게 무상으로 양도하기로 함으로써 원고들에게 매매예약 완결권을 부여하는 동시에 원고들이 매수하지 아니하는 경우의 불이익을 함께 규정한 것이다'라는 취지로 증언하였다.

3) 소결론

따라서 원고들은 이 사건 임대차기간 내로서 매매예약 완결권 행사에 관한 원고들의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 2014. 1. 10. 피고에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권을 행사하였다고 할 것이므로2), 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 2014. 1. 10. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 착오로 인한 이 사건 임대차계약의 취소 주장 부분

살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고들과 피고는 이 사건 임대차계약의 체결 당시 이 사건 문구를 통하여 피고가 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권을 부여하기로 약정하였던 것으로 보이므로, 이에 대하여 피고의 착오가 있었다고 보기어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 동시이행 주장 부분

살피건대, 원고들의 매매예약 완결권 행사를 통하여 원고들과 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매가 성립하였고, 원고들의 피고에 대한 매매대금 지급의무와 피고의 원고들에 대한 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 있는 것이므로, 피고의 이부분 주장은 이유 있다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고들로부터 매매대금 17억 원 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 2014. 1. 10. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하고, 제1심 판결의 청구취지 중 "2013. 11. 22. 매매예약 완결을 원인으로 한"은 "2013. 11. 22. 매매예약 완결또는 이 사건 소장부분 송달일자 매매예약 완결을 원인으로 한"의 오기임이 명백하므로 이를 경정하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정종관, 판사 박해빈, 판사 김재형

목 록

1. 인천 부평구 F 대 661㎡
2. 인천 부평구 F 가동
철골조 패널구조지붕 2층
제2종근린생활시설(사무소)
2층 279.76㎡, 1층 397.12㎡, 2층 117.36㎡, 1층 7.5㎡. 끝.

1) 제626조(임차인의 상환청구권)

1 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

2 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

2) 원고들은 2013. 11. 22. 피고에게 이 사건 부동산에 관한 매매예약 완결권을 행사하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.