

서울서부지방법원 2021. 4. 22 선고 2020가합34745(본소), 2020가합39092(반소) 판결
[건물인도 · 점유회수 등]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 심미숙

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 윤형모

변 론 종 결 2021. 3. 25.

판 결 선 고 2021. 4. 22.

주 문

1. 원고(반소피고)의 주위적 본소 중 139,693,000원 및 이에 대한 지연손해금 청구부분과 예비적 본소 중 139,693,000원 및 이에 대한 지연손해금 청구부분을 각 각하한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면표시 (가)부분1) 1,500㎡를 인도하라.
3. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면표시 (가)부분 1,500㎡를 인도하라.
4. 원고(반소피고)의 나머지 주위적 본소 청구 및 나머지 예비적 본소 청구를 각 기각한다.
5. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 3/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제2, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

주위적으로, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 148,473,480원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고는 원고에게, 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면표시 (가)부분 1,500㎡를 인도하고, 148,473,480원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

반 소 청 구 취 지

원고는 피고에게 별지1 목록 기재 부동산 중 별지1 도면표시 (가)부분 1,500㎡를 인도하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

가. 피고는 2007. 5. 1.부터 종전 소유자로부터 서울 은평구 C(도로명주소 D) E아파트 F동 제지하층 G호를 임차하여 볼링장을 운영하였는데, 그러던 중 원고가 2009. 11. 24. 강제경매절차에서 위 제지하층 G호 및 볼링장 시설 일체의 소유권을 취득하였다. 피고는 원고가 소유권을 취득한 이후에도

종전 임대차계약에 따라 불링장을 운영하였다.

나. 피고는 2010. 11. 2. 원고로부터 주문 제2항 기재 건물 부분(이하 ‘이 사건 점포’라고 한다) 및 불링장 시설을 임차보증금 130,000,000원, 월차임 15,000,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2010. 12. 1.부터 2015. 11. 30.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하였다(위 임차보증금은 2014. 1. 23. 20,000,000원이 증액되어 150,000,000원이 되었다).

다. 서초세무서장은 2014. 7. 23. 원고의 국세 등 체납액 합계 589,789,300원(= 국세 529,433,890원 + 가산금 60,355,410원)의 징수를 위하여 “피고가 원고에게 매월 지급하여야 할 월 임차료 중 국세체납액(향후 발생하는 증가산금 포함)에 이를 때까지에 금액”을 압류(이하 ‘이 사건 압류’라고 한다)하였고, 위 채권압류통지서가 2014. 7. 28. 피고에게 도달하였다.

라. 대한민국은 2015. 2. 11. 피고를 상대로 이 사건 점포에 대한 2014. 8.부터 2014. 10.까지의 차임 49,500,000원 및 이에 대한 지연손해금을 구하는 압류채권 지급청구의 소를

제기(서울서부지방법원 2015가단206822호)하여 2016. 1. 8. 원고의 청구가 전부 인용되었다.

피고는 위 판결에 대해 항소하였으나 2016. 6. 10. 항소가 기각(서울서부지방법원 2016나31026호)되었고, 피고는 위 항소심 판결에 대해 상고하였으나 2016. 9. 8.

상고이유서부제출로 기각되어 확정되었다(대법원 2016다233705호, 이하 ‘관련 소송’이라고 한다).

마. 피고는 2015. 10. 12. 원고로부터 이 사건 점포를 임차보증금 100,000,000원, 월차임 11,000,000원(매월 20일 선지급), 임대차기간은 인도일로부터 24개월로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 다시 체결하였다. 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

2. 계약내용

제6조 임차인이 2회이상 월세의 지급을 연체하는 경우 임대인은 본 임대차 계약을 해지할 수 있다.

특약사항

월 임차료는 선불로 지급하고 미지급시 상호 통고없이 임차계약은 즉시 자동 해지된다.

바. 피고는 2015. 10. 12. 주식회사 H(대표이사 I, 이하 ‘H’이라고 한다)으로부터 불링기계 및

부속기계 일체를 임차보증금 50,000,000원, 임대료 월 5,000,000원(매월 20일 선지급), 임대기간은 1개월로 하되 상호 합의 하에 임대료 선지급 후 1개월 단위로 연장할 수 있도록 정하여 임차하기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 불링기계 임대계약’이라고 한다)을 체결하였다.

사. 피고는 이 사건 압류의 통지를 받았을 무렵부터 원고에게 현금으로 차임을 지급하기 시작하였고, 일부 차임을 국세청에 지급하기도 하여 2017. 8. 31. 원고와 차임 정산을 하기도 하였다. 피고는 2019. 6. 30. 차임을 지급한 이후부터 차임을 지급하지 않고 있다.

아. 원고는 2020. 1. 14. 피고에게 ‘2019년 6월분 임대료 2,600,000원을 지급하지 않았고, 2019. 7.부터 임대료를 지급하지 않고 있어 사실상 8개월치 임대료를 미납한 상태이며, 그 동안 몇 차례 계약을 해지하고 정산할 것을 요구하였지만 연락이 없어 피고의 동서에게 해약 의사를 전하고 피고에게 문자로도 해약을 통지하였으므로, 2020. 1. 30.까지 영업을 종료하고 보증금 및 임대료를 정산하며 명도를 요구한다’는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3, 9, 16, 17, 21호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주위적 본소 청구에 관한 판단

가. 원고 청구의 요지

① 피고는 원고에게 마지막으로 차임을 지급한 다음 날인 2019. 7. 1.부터 피고가 이 사건 점포를 원고에게 인도한 2020. 6. 10.까지의 차임 137,093,000원을 지급하지 않았다(이하 ‘미지급 차임’이라고 한다). ② 또한 원고와 피고는 2017. 8. 31. 피고가 국세청에 직접 차임을 지급하여 정산한 적 있는데, 피고는 원고에게 위 정산금 중 2,600,000원을 지급하지 않았다(이하 ‘미지급 정산금’이라고 한다). ③ 피고는 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 점포로 인하여 원고에게 부과되는 교통유발부담금 중 80%를 부담하기로 합의하였는데, 2017년부터 2019년까지 원고에게 부과된 교통유발부담금 중 피고가 부담하기로 한 부분에 해당하는 8,780,480원을 원고에게 지급하지 않았다(이하 ‘미지급 교통유발부담금’이라고 한다).

따라서 피고는 원고에게 미지급 차임 137,093,000원, 미지급 정산금 2,600,000원, 미지급

교통유발부담금 8,780,480원 합계 148,473,480원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.
나. 피고의 본안전항변에 대한 판단(원고의 주위적 본소 중 미지급 차임 및 미지급 정산금 청구에 대한 판단)

1) 본안전 항변의 요지

피고는 원고가 이 사건 본소로써 구하는 미지급 차임 및 미지급 정산금 청구에 대하여,
서초세무서장이 원고의 국세체납을 이유로 2014. 7. 23. 원고의 피고에 대한 차임채권을 압류하였기
때문에 원고는 피고에게 미지급 차임 및 차임을 정산한 미지급 정산금을 청구할 권리가 없다고
주장한다(피고의 위 주장을 원고가 미지급 차임 및 미지급 정산금을 구할 당사자적격이 없다는
주장으로 설회한다).

2) 판단

가) 관련 법리

채권에 대한 압류 및 추심명령이 있으면 제3채무자에 대한 이행의 소는 추심채권자만이 제기할 수
있고 채무자는 피압류채권에 대한 이행소송을 제기할 당사자적격을 상실한다(대법원 2000. 4. 11.
선고 99다23888 판결 등 참조).

국세 체납처분에 의한 채권의 압류에 관하여, 서초세무서장이 이 사건 압류할 당시의 구
국세징수법(2020. 12. 29. 법률 제17758호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 국세징수법'이라고
한다) 제41조 제1항2)은 "세무서장은 채권을 압류하려는 경우 그 뜻을 해당 채권의 채무자(이하
"제3채무자"라 한다)에게 통지하여야 한다."라고 규정하고, 제41조 제2항3)은 "세무서장은 제1항의
통지를 한 때에는 체납액을 한도로 하여 체납자인 채권자를 대위(대위)한다."라고 규정하며, 제42조4)는
"채권압류의 효력은 채권 압류 통지서가 제3채무자에게 송달된 때에 발생한다."라고 규정한다.

위와 같이 국세징수법에 정한 체납처분절차에 따라 채권이 압류되고 압류된 채권의 채무자에게
압류통지가 이루어진 때에는 세무서장이 체납자인 채권자를 대위하여 그 채권의 추심권을 취득하고,
체납자인 채권자는 압류된 채권을 행사할 수 없다[대법원 2015. 3. 12. 선고 2014다67188(본소),
2014다67195(반소) 판결 참조].

나) 판단

서초세무서장이 2014. 7. 23. 원고의 국세 등 체납(589,789,300원)으로 인하여 “피고가 원고에게 매월 지급하여야 할 월 임차료 중 국세체납액(향후 발생하는 증가산금 포함)에 이를 때까지에 금액)”을 압류하여 2014. 7. 28. 피고에게 송달된 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제20호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 관련 소송에서 패소하여 67,350,200원을 국세청에 납입한 사실, 원고가 체납된 세금을 완납하지 않았고 이 사건 압류가 계속 유지되고 있는 사실을 인정할 수 있다. 따라서 서초세무서장의 이 사건 압류는 제3채무자인 피고에게 2014. 7. 28. 송달되어 송달된 당일 효력이 발생하였고, 피고가 원고의 국세체납액을 일부 변제하였으나 국세체납액이 모두 변제되지 않았고 서초세무서장 역시 이 사건 압류를 별도로 해제하지 않아 현재까지 이 사건 압류는 효력이 있다고 할 것이다. 그러므로 원고는 피고에 대한 이 사건 압류의 효력이 미치는 차임에 관하여 이행소송을 제기할 당사자적격을 상실하였다.

3) 원고 주장에 대한 판단

이에 대해 원고는 대한민국이 피고를 상대로 압류금액에 대한 추심의 소를 제기하여 ‘피고는 원고에게 49,500,000원과 이에 대한 2015. 8. 28.부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%, 그 다음 날부터는 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라’는 판결을 받아 국세청의 피고에 대한 압류, 추심 금액이 확정되고 피고가 그 금액을 납부하여 이 사건 압류의 효력이 해제되었다고 주장한다.

그러나 구 국세징수법 제44조는 “급료·임금·봉급·세비·퇴직연금, 그 밖에 이와 유사한 채권의 압류는 체납액을 한도로 하여 압류 후에 수입(수입)할 금액에 미친다.”고 규정5) 하고 있다.

서초세무서장이 원고의 피고에 대한 매월 발생하는 차임채권을 압류한 사실, 관련 소송에서 대한민국은 원고의 피고에 대한 2014. 8.부터 2014. 10.까지의 차임에 대해서만 압류채권 지급을 청구한 사실은 앞서본 바와 같다. 위 법률조항에 의하면 서초세무서장의 압류는 원고의 체납액을 한도로 하여 압류 후의 발생하는 차임에도 미치므로, 대한민국이 추심을 하지 않은 2014. 11. 이후의 차임에도 원고의 체납액에 이를 때까지는 압류의 효력이 미치는 것으로 보아야 할 것이고, 대한민국이 일부 차임에 대해서 추심의 소를 제기하여 이를 추심하였다는 사정만으로 이 사건 압류의 효력이 해제되었다고 볼 수 없다. 결국 원고의 위 주장은 이유 없다.

4) 소결론

따라서 원고의 주위적 본소 중 미지급 차임 및 미지급 정산금은 그 합계액이 139,693,000원으로 원고의 미지급 체납액 범위 내로 보이므로 그 금원 및 이에 대한 각 지연손해금 청구부분은 부적법하므로, 피고의 본안전 항변은 이유 있다.

다. 원고의 주위적 본소 중 미지급 교통유발부담금 청구에 대한 판단

도시교통정비 촉진법 제36조 제1항은 “시장은 도시교통정비지역에서 교통혼잡의 원인이 되는 시설물의 소유자로부터 매년 교통유발부담금을 부과·징수할 수 있다.”라고 규정하고 있다.

그렇다면 교통유발부담금을 부담할 주체는 시설물의 소유자라고 할 것인데, 시설물의 소유자는 이 사건 점포의 소유자인 원고라고 할 것이다. 그런데 원고가 제출한 증거만으로는 임차인인 피고가 교통유발부담금을 부담하기로 합의를 하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

라. 소결론

따라서 원고의 주위적 본소 중 미지급 차임 및 미지급 정산금 청구부분은 부적법하고, 원고의 미지급 교통유발부담금 청구부분은 이유 없다.

3. 피고의 반소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

피고는, 원고가 2020. 6. 8. 이 사건 점포에 대한 피고의 점유를 침탈한 것이라고 주장한다.

원고는, H의 대표이사 I이 2020. 6. 8. 이 사건 볼링기계 임대계약의 해지로 인하여 볼링기계 및 시설 일체를 회수한 것이고, 피고는 이 사건 볼링기계 임대계약이 해지되고 볼링장 영업을 더 이상 할 수 없게 되어 스스로 영업을 포기하고 건물에도 나타나지 않은 것이라고 주장한다.

나. 판단

1) 점유자는 점유의 침탈을 당한 경우 그 물건의 반환을 청구할 수 있고, 그 반환 청구권은 점유

침탈일로부터 1년 내에 행사하여야 한다(민법 제204조 제1, 3항).

2) 앞서 든 증거, 을 제10 내지 12, 15호증의 각 기재 내지 영상, 증인 J의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 자신의 아들 J을 통해 이 사건 점포에서 2020. 6. 8.까지 불링장 영업을 하고 있었던 사실, I은 2020. 6. 8. 이 사건 점포에 나타나 불링장 시설 전체에 안전점검 테이프를 사방 기둥에 둘러치고 ‘시설점검중’이라는 팻말을 출입금지 테이프에 걸어 두었는데, 원고도 당시 현장에 있었던 사실, 불링장 직원으로부터 연락을 받은 J이 이 사건 점포에 나타나자 원고는 J에게 이 사건 점포에서 나가라는 취지로 고함을 지르고 욕설을 하며 폭행한 사실, 이에 J은 불링장을 나온 사실, 원고는 2020. 6. 11. 피고에게 “오늘부로 위탁경영을 철회하고 모든 시설을 본인이 사용합니다.”라는 내용 등으로 내용증명우편을 보낸 사실을 인정할 수 있고, 그 이후 원고가 이 사건 점포를 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 2020. 6. 8.까지 이 사건 점포를 사실상 지배하는 점유권자였고, 원고는 I을 통하여 이 사건 점포 내부에 테이프를 치고 피고의 아들 J을 쫓아내는 방법으로 이 사건 점포에 대한 피고의 점유를 침탈하였다고 할 것이다. 또한 원고가 점유를 침탈한 2020. 6. 8.로부터 1년이 경과하기 전인 2020. 9. 7. 피고가 이 사건 반소를 제기하였음은 기록상 명백한바, 원고의 점유물반환청구는 민법 제204조 제3항의 기간을 준수하였다.

3) 따라서 원고는 피고에게 이 사건 점포를 인도할 의무가 있다. 피고의 반소 청구는 이유 있다.

4. 원고의 예비적 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 청구의 요지

만약 원고가 이 사건 점포의 점유를 회복한 것이 점유침탈로 인정되어 피고에게 이 사건 점포를 반환해야 한다면, 예비적으로 다음과 같은 청구를 한다.

① 피고는 원고에게 차임을 2019. 6. 30.까지만 지급하고 그 이후에는 차임을 원고에게 지급하거나 국세청에 납부하지 않았기에 2기 이상 차임을 연체하였고, 원고는 2020. 1. 14. 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다고 피고에게 통지하여 이 사건 임대차계약은 해지되었으므로, 피고는 이를 원인으로 원고에게 임대목적물인 이 사건 점포를 반환하여야 한다고 주장한다.

② 또한 피고는 앞서 주위적 본소 청구에서 본 것과 같이 원고에게 미지급 차임, 미지급 정산금, 미지급 교통유발부담금 합계 148,473,480원을 지급할 의무가 있다.

나. 원고의 예비적 본소 중 건물인도 청구에 대한 판단

1) 점유권에 기한 본소에 대하여 본권자가 본소청구 인용에 대비하여 본권에 기한 예비적 반소를 제기하고 양 청구가 모두 이유 있는 경우, 법원은 점유권에 기한 본소와 본권에 기한 예비적 반소를 모두 인용해야 한다(대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결 등 참조).

이 사건 임대차계약서 제6조는 임차인이 2회 이상 월세의 지급을 연체하는 경우 임대인이 임대차계약을 해지할 수 있도록 규정한 사실, 피고가 2019. 7.부터 원고에게 차임을 지급하지 않은 사실, 원고는 2020. 1. 14.경 피고에게 피고의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용의 통지를 한 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 3기 이상의 차임 연체로 인하여 해지되었다고 볼 것이다(상가건물 임대차보호법 제10조의8, 제15조에 의하면 임대인은 임차인이 3기 이상 차임 연체시 해지할 수 있고, 이는 강행규정이다). 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 점포를 점유할 권원이 없으므로 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지로 인하여 이 사건 점포를 반환할 의무가 있다(차임 연체로 해지된 이상 2019. 10. 12. 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 계약이 종료되지 않았다는 피고의 주장은 이유 없다).

2) 이에 대해 피고는, ① 서초세무서장이 원고의 국세채납을 이유로 2014. 7. 23. 원고의 피고에 대한 차임채권을 압류하였고, 이로 인하여 공매 · 임의경매 등이 진행되어 피고가 원고에게 차임을 지급할 수 없었기 때문에 차임이 연체되었다고 볼 수 없으므로 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약이 해지되었다고 볼 수 없고, ② 또한 차임채권이 압류되면 임대인은 차임을 추심할 수 없어 임대인은 임차인에게 차임 연체를 이유로 임대차계약 해지권을 가질 수 없으므로 이 사건에서도 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약 해지권을 가질 수 없다고 주장한다.

살피건대, 채권의 압류는 제3채무자에 대하여 채무자에게 지급하는 것을 금지하는 데 그칠 뿐 채무 그 자체를 면하게 하는 것이 아니고, 압류가 있다 하여도 그 채권의 이행기가 도래한 때에는 제3채무자는

그 지체책임을 면할 수 없다고 보아야 한다. 이러한 경우 압류에 불구하고 제3채무자가 채무자에게 변제를 한 때에는 나중에 채권자에게 이중으로 변제하여야 할 위험을 부담하게 되므로 제3채무자는 민법 제487조의 규정에 의하여 공탁을 함으로써 이중변제의 위험에서 벗어나고 이행지체의 책임도 면할 수 있다(대법원 1994. 12. 13. 선고 93다951 판결 등 참조).

서초세무서장이 2014. 7. 23. 원고의 피고에 대한 차임채권을 압류한 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 피고가 제출한 증거만으로는 2019. 7. 이후부터 각 차임채무의 이행기가 도래하기 전에 서초세무서장에게 직접 지급하거나 공탁 등의 방법으로 채무를 이행하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고가 차임 연체로 인한 이행지체 책임을 면한다고 볼 수 없고, 원고 역시 피고의 이행지체 책임을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있다고 볼 것이다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3) 따라서 원고의 예비적 본소 중 건물인도 청구는 이유 있다.

다. 원고의 예비적 본소 중 금원 청구에 대한 판단

앞서 주위적 본소 청구에서 살펴본 바와 같이 미지급 차임 및 미지급 정산금 청구부분은 원고에게 당사자적격이 없어 부적법하고, 미지급 교통유발부담금 청구부분은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 주위적 본소 중 139,693,000원 및 이에 대한 지연손해금 청구부분과 예비적 본소 중 139,693,000원 및 이에 대한 지연손해금 청구부분은 부적법하므로 이를 각 각하하고, 피고의 반소 청구 및 원고의 예비적 본소청구 중 건물인도 청구부분은 각 이유 있어 각 인용하고, 원고의 나머지 주위적 본소 청구 및 나머지 예비적 본소 청구(금원 청구부분)는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김도균, 판사 김서현, 판사 김승현

별지1

부동산의 표시

1동의 건물의 표시

서울 은평구 아파트 동[도로명주소] 서울 은평구

철근콘크리트 벽식구조 및 라멘조 아스팔트층

박공지붕 21층 아파트 및 상가

1층 2284.64㎡, 2층 1318.29㎡, 3층 ~ 17층 678.28㎡,

18층 ~ 21층 473.98㎡ 지1층 1113.44㎡, 지2층 1884.81㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

1. 서울 은평구 대 10619.1㎡

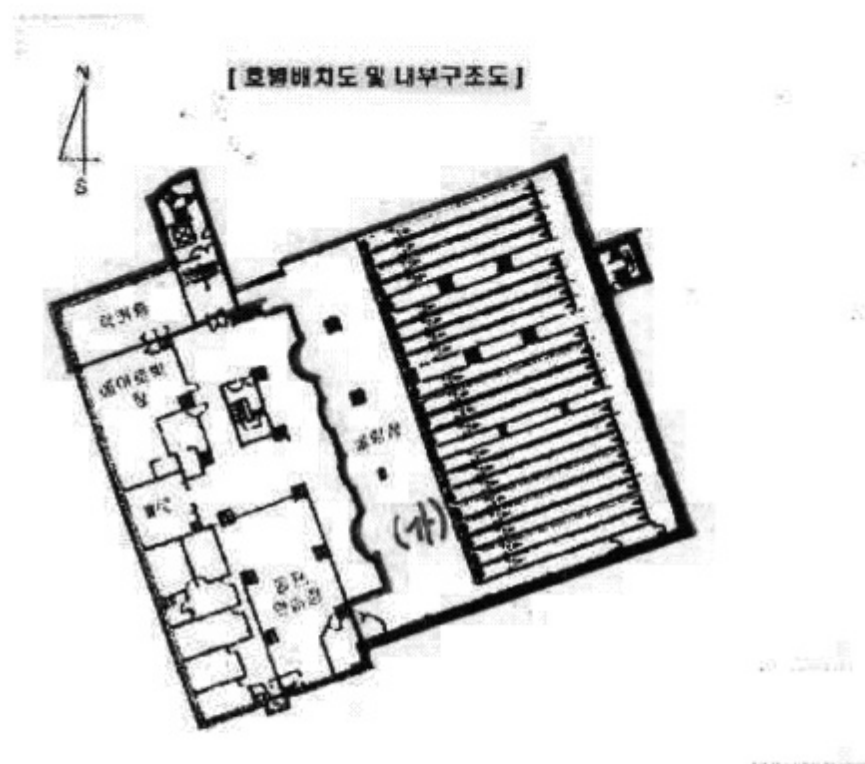
전유부분의 건물의 표시

제지하층 호 철근콘크리트 벽식구조 및 라멘조 2710.54㎡

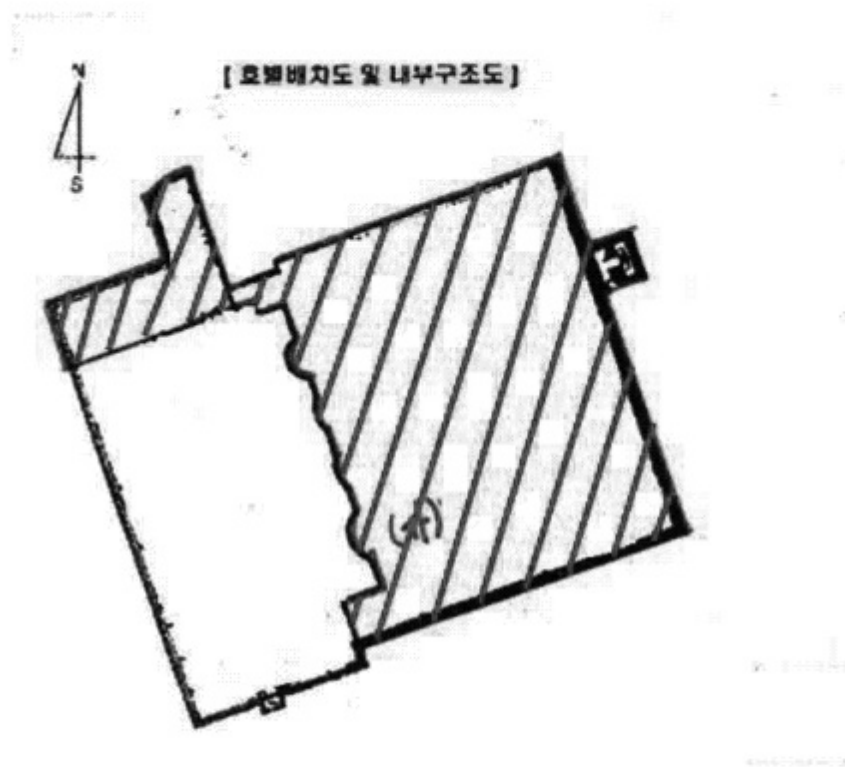
대지권의 표시 : 소유권대지권

대지권의 비율 : 10619.10분의 602.32 끝.

별지2



별지3



1) 별지3 도면표시 빗금 표시된 부분이다. 이하 같다.

2) 현재 국세징수법(2020. 12. 29. 법률 제17758호로 전부 개정된 것) 제51조 제1항에 동일한

내용이 규정되어 있다.

3) 현재 국세징수법 제52조 제1항에 동일한 내용이 규정되어 있다.

4) 현재 국세징수법 제52조 제2항에 동일한 내용이 규정되어 있다.

5) 현재 국세징수법 제54조에 동일한 내용이 규정되어 있다.