

대구고등법원 2022. 10. 18 선고 2022나20383 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 이종경

피고, 항소인 B 주식회사

소송대리인 법무법인 상송 담당변호사 어수용

변 론 종 결 2022. 9. 6.

판 결 선 고 2022. 10. 18.

제1 심판결 대구지방법원 2021. 12. 16. 선고 2020가합1121 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 제2항 기재 건물에서 퇴거하고, 위 건물을 철거하며, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고, 2020. 9. 1.부터 위 토지의 인도 완료일까지 월 3,000만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

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

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는 ① 제1심판결 제3면 제9행 “2017. 5. 25.”을 삭제하고, ② 같은 면 제15행 “임대차계약” 다음에 “(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)”를 추가하며, ③ 피고가 이 법원에서 추가하거나 강조하는 주장에 관하여 아래 제2항과 같이 추가로 판단하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다[다만 분리·확정된 제1심 공동피고 (가칭) C지역주택조합에 대한 부분은 제외한다].

2. 추가판단

가. 이 사건 임대차계약의 당사자 관련 주장에 관한 판단

1) 주장 요지

이 사건 임대차계약은 피고가 (가칭) C지역주택조합 추진위원회(이하 ‘C조합 추진위원회’라 한다)를 대리하여 원고와 체결한 것이다. 즉, 이 사건 임대차계약의 당사자는 피고 아닌 C조합 추진위원회이다.

2) 법리

계약의 당사자가 누구인지는 그 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제이다. 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 그 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 1995. 6. 30. 선고 94다51222 판결, 대법원 2000. 10. 6. 선고 2000다27923 판결 등 참조). 이 경우 문언의

객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2002. 5. 24. 선고 2000다72572 판결, 대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다92487 판결 참조).

3) 판단

다음 사실 또는 사정에 비추어보면, 이 사건 임대차계약의 당사자는 피고로 봄이 타당하다(다음 사실 또는 사정은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제2, 6, 13호증, 을가 제1, 2, 4, 5호증, 을나 제3호증, 을 제6, 8, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다).

가) 이 사건 임대차계약의 처분문서(갑 제2호증)에는 피고가 당사자로 명확하게 기재되어 있다.

피고가 다른 사람을 대리하여 체결한다는 취지의 기재는 찾아볼 수 없어, 이 사건 임대차계약이 당사자 본인의 계약인지 대리 계약인지 혼동할 여지가 없다.

나) 이 사건 임대차계약서 제1조에 기재된 임대차의 목적 조항에서 이 사건 토지 임대차는 ‘공동주택 분양을 위한 건본주택으로 사용하기 위하여 임대차한다’는 내용이, 같은 계약서 제6조에도 “건본주택”이라는 문구가 각 기재되어 있다(갑 제2호증). 피고는 이를 근거로 임대인인 원고가 이 사건 사업을 실질적으로 추진하는 C조합 추진위원회가 임차인이고, 피고는 임차인이 아니라는 점을 알 수 있었다고 주장한다. 그러나 피고가 주장하는 이 사건 임대차계약의 내용과 문구는 모두 임차인의 임차 용도에 불과하고, 이 사건 임대차계약의 당사자가 피고와 C조합 추진위원회 중 누구인지와는 관련이 없다. C조합 추진위원회 아닌 피고가 임차인이더라도 이 사건 토지를 임차하여 그 위에 공동주택 분양을 위한 건본주택을 건축하기 위한 용도로 사용할 수 있다. 피고는 C조합 추진위원회로부터 이 사건 사업에 따른 제반 업무를 위탁받은 업무대행사(시행대행사)이기 때문이다(을가 제1호증 제2면, 을 제8호증 제1, 12면).

다) 원고는 2018. 11. 23. 이 사건 임대차계약에 따른 보증금 2억 원 중 1억 원, 2018. 12.부터 2020. 1.까지 매월 발생하는 월 차임 3,300만 원을 각각 J 주식회사(이하 ‘J’이라고만 한다)로부터 지급받았다(갑 제13호증 제2면, 을 제6호증, 을나 제3호증). J은 C조합 추진위원회의 자금관리 대리사무를 위임받은 수임자이다(을 제8호증 제1면). 피고는 이를 근거로 이 사건 임대차계약의 당사자가 C조합 추진위원회라 주장한다. 그러나 C조합 추진위원회는 이 사건 사업의 추진 주체로서

경제적 부담의 최종 귀속자가 된다고 하여 법률적형식적으로 이 사건 사업 관련 모든 계약의 당사자가 되는 것은 아니고, 계약당사자는 앞서 본 법리에 의하여 결정되어야 한다. 그뿐만 아니라 피고는 이 사건 임대차계약 체결 직후인 2018. 4.부터 2018. 11.까지 이 사건 임대차계약의 월 차임을 원고에게 지급하기도 하였으므로(갑 제13호증 제1면), C조합 추진위원회가 직접 이 사건 임대차계약상 임차인의 모든 차임 지급 의무를 임대인인 원고에게 이행한 것도 아니다.

라) 이 사건 임대차계약 이후 이 사건 건물 건축 역시 피고가 도급인이 되어 설계용역, 건물신축공사 등을 도급 주었다(을가 제2, 5호증, 을 제9호증). 그에 따라 세금계산서도 피고가 ‘공급받는 자’로 표시되어 발급되었고(을가 제2호증 제11면), 건물신축을 위한 허가 신청 등 행정관청에 대한 행위도 피고가 하였으며(을가 제4호증), 피고가 건축물대장에 소유자로 등재되었다(갑 제6호증). 피고 주장에 따르자면 피고의 위 각 행위는 그 형식상 명의에도 불구하고 모두 C조합 추진위원회의 행위로 돌리게 되는데, 이는 법적 안정성을 지나치게 해칠 뿐만 아니라 당사자가 누구인지에 관한 계약상대방 또는 행정관청의 신뢰를 깨뜨리는 것이다.

4) 소결론

이 사건 임대차계약의 당사자 관련 주장은 받아들이지 않는다

나. 이 사건 건물의 소유자 관련 주장에 관한 판단

1) 주장 요지

이 사건 건물은 C조합 추진위원회가 원시취득한 것으로, 피고가 그 소유자라고 볼 수 없다.

2) 판단

이 사건 임대차계약에서 이 사건 토지를 임차한 당사자는 피고이다. 이 사건 건물 건축 역시 피고가 도급인이 되어 설계용역, 건물신축공사 등을 도급 주었다. 그에 따라 세금계산서도 피고가 ‘공급받는 자’로 표시되어 발급되었고, 건물신축을 위한 허가 신청 등 행정관청에 대한 행위도 피고가 하였으며, 피고가 건축물대장에 소유자로 등재되었다(모두 앞서 본 사실). 이러한 사정을 종합하면, 이 사건 건물을 신축하여 그 소유권을 취득한 사람은 C조합 추진위원회가 아닌 피고로 봄이 타당하다.

3) 피고 주장 법리에 관한 판단

건축허가서는 허가된 건물에 관한 실체적 권리 득실변경의 공시방법이 아니고 추정력도 없으므로 건축허가서에 건축주로 기재된 사람이 건물의 소유권을 취득하는 것은 아니다(대법원 1997. 3. 28. 선고 96다10638 판결 참조). 자기 비용과 노력으로 건물을 신축한 사람은 그 건축허가가 타인의 명의로 된 여부에 관계없이 그 소유권을 원시취득한다(대법원 1985. 7. 9. 선고 84다카2452 판결, 대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다16350 판결 참조). 이 사건 건물신축 비용은 실질적으로 C조합 추진위원회가 부담하였다(을 제11호증의 1, 2). 피고는 이러한 사실을 근거로 위 법리에 따라 ‘자기 비용과 노력으로 건물을 신축한 사람’이 C조합 추진위원회이므로, 위 추진위원회가 이 사건 건물 소유권을 원시취득하였다고 주장한다.

그러나 신축건물의 소유권은 원칙적으로 자기의 노력과 재료를 들여 이를 건축한 사람이 원시적으로 취득하는 것이나, 건물신축도급계약에서 수급인이 자기의 노력과 재료를 들여 건물을 완성하더라도 도급인과 수급인 사이에 도급인 명의로 건축허가를 받아 소유권보존등기를 하기로 하는 등 완성된 건물의 소유권을 도급인에게 귀속시키기로 합의한 경우에는 그 건물의 소유권은 도급인에게 원시적으로 귀속된다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2004다36352 판결, 대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다66990 판결 등 참조).

이 사건 건물에 관한 신축공사 도급계약상 대금의 지급명의자는 피고이고[공사계약서(을가 제5호증) 제6, 19조], 피고가 이 사건 건물신축에 필요한 재료를 제공하였다[공사계약서(을가 제5호증) 제8조]. 그렇다면 수급인인 주식회사 G와의 관계에서 이 사건 건물을 건축한 사람이자 건물의 소유자는 피고로 봄이 타당하다. 한편, C조합 추진위원회는 이 사건 건물 신축공사 계약서(을가 제5호증, 을 제9호증)에서 연대보증인에 불과하고, 이 사건 건물 신축공사에 관한 권리의무는 모두 도급인인 피고에게 귀속된다[공사계약서(을가 제5호증) 제1 내지 27조]. C조합 추진위원회는 주택조합 설립 후에야 계약 일체를 승계하기로 하였으므로[공사계약서(을가 제5호증) 제28조 제13호], 피고와 C조합 추진위원회는 이 사건 건물 신축공사계약 당시 피고가 도급인이자 건축주가 되어 이 사건 건물 소유권을 취득하였다가 추후 C조합 추진위원회가 주택조합으로 설립되면 이 사건 건물 소유권을 피고로부터 승계 취득하기로 합의된 것으로 볼 수 있다. 결국 이 사건 건물은 피고가 원시취득하여 소유하고 있다.

4) 소결론

이 사건 건물의 소유자 관련 주장도 받아들이지 않는다

다. 이 사건 건물의 양수 약정 주장에 관한 판단

1) 주장 요지

이 사건 건물은 이 사건 임대차계약에 따라 원고가 피고로부터 양수하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 건물의 철거청구를 할 수 없다.

2) 판단

이 사건 임대차계약서 제10조에서는 “계약 종료일 이후 신축 설치건축물(건본주택)과 기존 건축물은 원고의 요구(양도 또는 철거)에 따르기로 한다”라고 정하였다(갑 제2호증). 피고는 위 조항을 근거로 이 사건 임대차계약이 종료된 후에는 원고가 피고로부터 이 사건 건물을 양수한 것으로 보아야 한다고 주장한다.

그러나 이 사건 임대차계약서 제10조는 이 사건 임대차계약 종료 이후 이 사건 건물을 원고가 양수할지 또는 원고가 철거를 요구할지는 원고의 의사에 따르기로 한 것으로, 원고가 이 사건 건물의 철거가 아닌 양수를 택하였음을 증명할 증거가 없다. 오히려 원고는 이 사건 건물의 철거를 구하는 이 사건 소 제기를 통하여 이 사건 임대차계약서 제10조가 정하는 양도 또는 철거 중 철거를 택하였음을 분명히 하였다.

3) 소결론

이 사건 건물의 양수 약정 주장 역시 받아들이지 않는다

4. 결론

제1심판결은 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강동명, 판사 송영복, 판사 이영제

별지

1. 토지의 표시

대구 북구 H 잡종지 1,653㎡.

2. 건물의 표시

대구 북구 H [도로명주소] 대구 북구 I 지상

1. 주1 1층 일반철골구조 문화집회시설(기타전시장) 70.99㎡

1. 주1 2층 일반철골구조 문화집회시설(기타전시장) 828.75㎡

1. 주1 3층 일반철골구조 문화집회시설(기타전시장) 615.72㎡. 끝.

