

서울고등법원 2020. 1. 8 선고 2019나2010963 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고, 항소인 A중중

소송대리인 변호사 조원철

피고, 피항소인 1. B

2. C

3. 농업회사법인 주식회사 D

4. 주식회사 E

피고들 소송대리인 법무법인 헤안

담당변호사 공대호

변론 종결 2019. 11. 20.

판결 선고 2020. 1. 8.

제 1 심 판결 수원지방법원 성남지원 2019. 1. 22. 선고 2018가합402686 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 원고에게,

가. 피고 B, C는 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 위 목록 제1항 기재 토지를 인도하라.

나. 피고 농업회사법인 주식회사 D는 별지 목록 제2항 기재 건물 중 1층에서 퇴거하고, 피고 주식회사

E은 위 목록 제2항 기재 건물 중 2층에서 퇴거하고, 위 목록 제1항 기재 토지를 각 인도하라.

3. 소송총비용은 피고들이 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1987. 9. 14. F, G에게 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 임대하였는데 그 주요 내용은 아래와 같다(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다).

1. 임대인(원고)은 임차인(F, G)에 대하여 주류 양조장용지를 임대하고 임차인은 지상에 양조장 건물을 건축할 수 있다.

1. 위 부동산에 대한 임대기간은 30년으로 하고 임차인은 그 임차기간 30년이 경과한 후 위 지상건물의 소유권을 포기하고, 임대인에게 양여하되 20년간 건물임대료 없이 계속 사용한다.

1. 임대료는 본 계약 일을 기준으로 하여 선납으로 연 백미(일반미 상품 80킬로그램입) 30포로 하고 경제 물가변동에 따라 3년마다 증감할 수 있다.

1. 임차인의 임차기간 중 임차인에 대한 상속사유가 발생할 때에는 임대인은 임차인의 사업 면허 및 위 지상건물에 대한 타에 양도를 인정한다.

1. 임대인은 이 사건 토지를 매매 시에는 임차인에게 우선매수권을 준다.

1. 임차인이 임대료를 매년 선납을 하지 아니하거나 그 일부라도 지급하지 아니하여 임대인

에게 손해를 입게 할 때는 이 사건 임대차계약 위약금으로 임대료의 3년분에 해당하는
금을 배상할 책임을 진다.

나. F, G은 이 사건 토지 지상에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을
신축하고 각 1/2 지분에 관하여 1989. 8. 28. 소유권보존등기를 마쳤고, 그 후 이 사건 건물 중 F의
1/2 지분에 관하여 1993. 11. 30. 피고 B 앞으로, G의 1/2 지분에 관하여 2008. 12. 23. 피고 C
앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 피고 농업회사법인 주식회사 D(이하 '피고 D'라고 한다)는 피고 B, C로부터 이 사건 건물 중 1층을
임차하여 점유·사용하고 있고, 피고 주식회사 E(이하 '피고 E'이라고 한다)은 피고 B, C로부터 이
사건 건물 중 2층을 임차하여 알루미늄새시 대리점을 운영하면서 이 사건 토지 입구에 철문을
설치하고 그 지상에 새시를 적치하거나 운송차량을 주차하여 두는 등으로 점유·사용하고 있다.

라. 피고 B, C는 이 사건 임대차계약에 정한 바에 따라 원고에게 매년 9월경 1년분 차임 800만 원씩을
선납하여 왔는데, 2017. 9. 30. 마지막으로 2018. 9. 13.까지 해당하는 1년분 차임을 선납한 이후
이 사건 당심 변론종결일 현재까지 2018년 9월과 2019년 9월에 선납하여야 할 각 1년분 차임을
지급하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 7, 9, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재,
변론 전체의 취지

2. 원고와 피고들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약에 의하면 1987. 9. 14. 계약 체결 후 30년이 경과한 이후에 이 사건 건물의
소유권을 원고에게 이전하되, 이 사건 건물에 관하여서는 당초 임차인들이 무상으로 사용한다고 되어
있을 뿐 그 외 임대목적물인 이 사건 토지에 관하여는 여전히 임차인들이 차임 지급의무를 부담하고
있는데 피고 B, C가 2017. 9. 30. 이후 이 사건 토지에 관한 2년분 차임을 연체하고 있으므로 2019.
7. 10.자 준비서면의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지하였고, 따라서 피고 B, C는 이 사건 건물을
철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 피고 D와 피고 E은 그 점유하는 건물에서

퇴거할의무가 있다.

나. 피고들의 주장

이 사건 임대차계약에는 "위 부동산에 대한 임대기간은 30년으로 하고 임차인은 그임차기간 30년이 경과한 후 위 지상건물의 소유권을 포기하고, 임대인에게 양여하되 20년간 건물임대로 없이 계속 사용한다."는 약정이 있는데, 이 약정은 30년의 기간이 지나면 이 사건 건물뿐만 아니라 이 사건 토지에 관한 차임도 지급하지 않기로 약정한 것으로 해석하여야 하므로, 임차인들이 2017. 9. 14. 이후의 차임을 지급하지 않더라도 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 없다.

3. 판단

가. 30년 경과 후 임차인들의 이 사건 토지에 대한 차임 채무가 면제되는지 여부가 사건에서 원고에게 2기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 권능이 있는지 여부는, 이 사건 임대차계약 체결 당시 30년이 경과한 후에는 이 사건 건물뿐만 아니라 이 사건 토지 전체에 대하여도 임차인들이 무상으로 사용하기로 하는 약정을 하였다고 할 수 있을 것인지 여부라고 할 것이다. 법률행위의 해석은 당사자가 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2017.6. 22. 선고 2014다225809 전원합의체 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들을 고려하면, 이 사건 임대차계약은 계약기간 30년이 경과하면 이 사건 건물의 소유권을 임차인들이 임대인에게 양도하되 그 건물을 계속하여 무상으로 사용하고 토지 부분에 대하여는 차임을 그대로 지급하기로 하는 약정이라고 해석된다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고들의 주장은 받아들일 수 없고, 임차인들은 여전히 이 사건 토지에 대한 차임지급 채무를 부담하고 있다고 하여야 한다.

1) 이 사건 임대차계약 중 피고들이 주장하는 근거가 되는 "20년간 건물임대로 없이 계속 사용한다."는 부분의 해석과 관련하여서는, 임차인들이 "임차기간 30년이 경과 한 후 위 지상건물의

소유권을 포기하"는 것으로 되어 있으므로, 그 이후 이 사건 건물 부분의 사용관계를 어떻게 정할 것인가가 문제가 되었던 것으로 보이고, 이에 따라 이 사건 임대차 계약 체결 당시 30년 경과 후에도 임차인들이 이 사건 건물 부분에 한정하여 20년간 임대료 없이 계속 사용하기로 특약을 하였다고 보는 것이 타당하고, 더 나아가 이 사건 토지 전체에 대한 차임 지급 채무까지 면제하였다고 해석하는 것은

"건물임대료 없이"라는 명백한 문언에 반하는 해석이다(상대적으로 저렴한 차임이나 이례적으로 긴 임대기간, 20년간 건물 부분의 무상사용 등 임차인에게 유리한 임대조건이 이 사건 건물 소유권을 무상으로 원고에게 이전하는 대가라고 보아야 한다).

2) 이 사건 임대차계약은 기간을 30년으로 정하였는데, 그 기간이 경과한 후에도 임차인들이 20년간 이 사건 건물을 계속 사용하는 것을 전제로 하고 있음에도 그 이후토지 부분의 차임에 관하여는 명시적으로 정하고 있지 않다. 그렇다면 민법 제639조제1항1) 취지에 비추어, 그 이후에도 이 사건 토지 부분에 대한 계약의 조건은 동일하게 적용된다고 할 것이다.

3) 피고들의 주장에 따르면 원고는 이 사건 건물의 명의만을 취득할 뿐 20년간 이 사건 건물은 물론 이 사건 토지에 관하여도 실질적으로 아무런 이익을 취득할 수 없고 2037년경에야 비로소 실질적으로 이 사건 건물로부터 이익을 향유할 수 있게 된다. 그런데 2037년경에 이 사건 건물은 사용승인 후 약 48년이 경과한 건물이 되는바(제1심 감정인의 감정 결과도 감정 기준시점인 2018. 10. 11. 당시 이 사건 건물의 잔존연수를 16년으로 보고 있다), 그와 같은 건물 소유권을 취득하는 대가로 원고가 향후 20년의 차임 채권을 포기하였다고 보기는 어렵다.

나. 소결

이 사건 임대차계약의 임차인인 피고 B, C가 선납하기로 되어 있는 2018년분과 2019년분 등 2기의 차임을 연체한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 임대인인 원고는 민법 제640조에 의하여 위 피고들의 2기 이상의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 적법하게 해지할 수 있다(위 피고들의 차임연체가 인정되지 않는다고 하더라도 위피고들이 이 사건 토지에 관한 차임을 지급하지 않겠다는 의사를 명백하게 하고 있으므로, 이러한 사정을 이유로도 원고가 이 사건 임대차계약을 해지할 수

있다).

따라서 이 사건 임대차계약은 원고의 이 사건 2019. 7. 10.자 준비서면의 송달에 의한 해지통보(통보의 내용, 종전의 차임 지급 시기 등 정황에 비추어, 당시 원고는 2019. 9. 말일까지 2018년분의 연체차임과 2019년분의 차임을 지급하지 않을 경우 그 즉시 계약이 해지된다는 정지조건부 해지통보를 한 것으로 평가된다)로 인해 2019. 10.1.경 종료되었으므로, 원고에게, 피고 B, C는 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 피고 D는 이 사건 건물 중 1층에서 퇴거할 의무가 있고, 피고 E은 이 사건 건물 중 2층에서 퇴거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다(차임연체를 이유로 한 해지를 인정하는 이상 원고가 선택적으로 주장하는 피고 B, C의 소유권이전등기절차 불이행에 따른 해지 주장 및 차임 지급 거절에 의한 해지 주장은 별도로 판단하지 아니한다).

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김환수, 판사 이승한, 판사 천대엽

목 록

1. 광주시 H 전 3,422㎡
2. 광주시 H [도로명 주소] 광주시 I 지상
라멘조 슬래브지붕 2층 공장(탁주)
1층 494.4㎡
2층 494.4㎡. 끝.

1) 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.