

서울고등법원

제 19 민사부

판 결

사 건 2019나2035320(본소) 건물철거 및 토지인도 청구의 소

2019나2035337(반소) 건물매수대금 청구의 소

원고(반소피고), 피항소인

A 주식회사¹⁾

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주 담당변호사 김기일, 이은성

피고(반소원고), 항소인

주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 심민선

제 1 심 판 결 서울중앙지방법원 2019. 7. 17. 선고 2017가합589639(본소), 2019
가합526403(반소) 판결

변 론 종 결 2020. 6. 3.

판 결 선 고 2020. 7. 1.

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

1) 대표이사 F이 2018. 10. 31. 사임하고, 대표이사 G이 2018. 11. 1. 취임한 것으로 보인다(2019. 9. 27. 자 소송위임장 참조).

가. 이 사건 본소 중 별지3 목록 제1항 기재 건물에 관한 철거청구 부분 및 대전 중구 C 대 3,538㎡ 중 3,129㎡에 대한 인도청구 부분을 각 각하한다.

나. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

1) 별지3 목록 제2항 기재 각 건물을 철거하고,

2) (가) 대전 중구 C 대 3,538㎡ 중 제1의 가.항 기재 3,129㎡을 제외한 나머지 부분 409㎡와

(나) 대전 중구 D 대 1,368㎡ 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (다)부분 493㎡를

각 인도하라.

다. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

2. 소송 총비용은 본소, 반소를 합하여 20%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

[본소]

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게, 별지3 목록 제1, 2항 기재 각 건물을 철거하고, 대전 중구 C 대 3,538㎡ 및 D 대 1,368㎡ 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (다)부분 493㎡을 인도하라.

[반소]

원고는 피고에게 821,919,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일부터 다
쫓는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

[본소]

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

[반소]

제1심판결을 취소한다. 이하 반소 청구취지와 같다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래와 같이 추가하거나 고치는 것 외에
는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

[1. 인정사실 부분]

○ 제1심판결 제3면 3행부터 9행까지 '1)' 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『피고는 2013. 5. 2. 관리청인 국방부로부터 대전 중구 C 대 3,129㎡의 관리를 위
탁받은 원고와 사이에, 위 토지에 관하여 계약기간을 2013. 5. 21.부터 2015. 5. 20.까
지로 정하되, 기간만료 시 원고 또는 관리청의 토지사용계획이 확정되지 않을 경우 국
방부장관의 승인을 받아 계약기간을 연장할 수 있도록 정한 사용수익계약(이하 '이 사

건 사용수익계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 사용수익계약의 구체적인 내용은 별지4 계약서(이하 '이 사건 사용수익계약서'라 한다) 기재와 같다.

한편, 이 사건 사용수익계약서에는 사용수익 목적물로서 그 대상 토지가 "대전광역시 중구 C(3,129㎡/946.52평)"라고 기재되어 있으나, 원고와 피고 사이에는 대전 중구 C 대 3,538㎡(이하 '제1 토지'라 한다²⁾)를 이 사건 사용수익계약의 목적물로 정한다는 점에 대하여 의사의 합치가 이루어졌다.』

○ 제1심판결 제5면 1행부터 4행까지를 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『원고와 피고는 2015. 5. 19. 이 사건 사용수익계약의 계약기간을 연장하는 계약(이하 '이 사건 연장계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 연장계약서에는 사용수익 목적물로 제1 토지 외에 대전 중구 D 대 482.63㎡를 사용수익 목적물로 추가한다고 기재되어 있는데, 원고와 피고 사이에는 이 사건 연장계약에 의하여 추가하는 사용수익 목적물을 '대전 중구 D 대 1,368㎡ 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (다)부분 493㎡'(이하 '제 2토지'라 한다)로 정한다는 점에 대하여 의사의 합치가 이루어졌다. 이 사건 연장계약의 주요내용은 아래와 같다.』

○ 제1심판결 제5면 20행의 "각 사용하고 있고" 부분 뒤에 "(이하 제1, 2, 3, 4 건물을 통틀어서 '이 사건 건물'이라 한다)"를 추가한다.

○ 제1심판결 제5면 20행부터 제6면 1행의 "제1, 2 토지 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (다)부분 493㎡을 주차장(이하 '이 사건 주차장'이라 한다)으로 사용하고 있다" 부분을 "제2 토지를 주차장(이하 '이 사건

2) 제1심판결에서 대전 중구 C 대 3,129㎡를 이 사건 사용수익계약의 목적물로 보고 이를 제1 토지라고 칭하였으나, 대전 중구 C 대 3,538㎡가 이 사건 사용수익계약 및 뒤에서 보는 이 사건 연장계약의 각 목적물이었다는 점에 대하여 원고와 피고 사이에 다툼이 없으므로, 이를 '제1 토지'로 칭하기로 한다.

주차장'이라 한다)으로 사용하고 있다"로 고쳐 쓴다.

[2. 본소 청구에 대한 판단 부분]

○ 제1심판결 제6면 18행부터 제7면 6면까지 '1) 청구원인에 관한 판단' 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『1) 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 사용수익계약은 연장된 기한인 2017. 5. 20. 기간만으로 종료되었다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 임차인인 피고는 이 사건 사용수익계약 제5조 제1항에 따라 임대인인 원고에게 제2, 3, 4 건물을 철거하고, 제1토지 중 이 사건 화해조서 제11조 나항에 기재된 3,129㎡를 제외한 나머지 부분 409㎡와 제2 토지를 인도할 의무가 있다.』

○ 제1심판결 제8면 19행부터 제9면 2행까지 '다) 매수청구권 행사 주장' 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『다) 대한민국 또는 원고에 대한 지상물매수청구권 행사에 따른 주장

(1) 피고 주장의 요지

피고는, 원고가 대한민국을 현명하지 아니한 채 대리하여 이 사건 사용수익계약을 체결하여 대한민국은 제1, 2 토지의 실질적 임대인이고 원고는 명목상 임대인으로서 원고와 대한민국은 공동임대인이라는 전제 아래, 피고가 이 사건 소송에서 대한민국 또는 원고에게 지상물매수청구권을 행사한 이상 원고의 건물 철거청구 및 토지 인도청구에 응할 수 없다고 주장한다.

(2) 대한민국에 대한 지상물매수청구권 행사 가부

대리인이 본인을 대리하여 행위를 할 때는 민법 제114조 제1항의 규정에 따

라 본인과 대리인을 표시하여야 하므로, 대리관계의 현명을 하지 아니한 채 행위를 하는 경우에는 원칙적으로 본인에게는 효력이 없다. 다만 대리에 있어 본인을 위한 것임을 표시하는 현명은 반드시 명시적으로 할 필요는 없고 묵시적으로도 할 수 있는 것이고, 나아가 현명을 하지 아니한 경우라도 여러 사정에 비추어 대리인으로서 행위한 것임을 상대방이 알았거나 알 수 있었을 때에는 민법 제115조 단서의 규정에 의하여 본인에게 효력이 미친다. 그러나 대리에 있어서 이른바 현명주의의 예외를 규정하고 있는 민법 제115조 단서는 어디까지나 행위자가 타인(본인)에게 직접 그 행위의 효과를 귀속시키려는 대리의사가 있었을 때 적용되는 것이지 대리의사 없이 행위자 자신이 직접 당사자로서 행위한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 적용될 여지가 없다고 봄이 타당하다(대법원 2011. 11. 10. 선고 2010다5434 판결 등 참조).

또한 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 의사표시의 해석은 당사자가 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다44471 판결 등 참조).

위와 같은 법리를 갑 제1, 2, 3, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 및 그로부터 알 수 있는 사정을 종합하면, 원고에게 대한민국을 대리하려는 의사가 있었다고 볼 수 없고, 달리 대한민국이 이 사건

사용수익계약의 당사자라고 볼만한 사정이 없으므로, 이를 전제로 한 피고의 이 부분 항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다. 오히려 이 사건 사용수익계약 기재에 비추어 보면, 원고가 이 사건 사용수익계약의 당사자라고 봄이 타당하다.

① 이 사건 사용수익계약서상 당사자로 명시되어 당사자로 날인한 자는 원고와 피고뿐이다. 원고가 대한민국의 대리인이라고 기재된 문구는 전혀 없다.

② 이 사건 사용수익계약상 주요 권리, 의무와 위 계약에 따른 경제적 이익은 모두 원고에게 귀속됨이 명시되어 있다.

즉, 원고는 피고로부터 토지사용료 및 보증금을 직접 지급 받고(제2조), 계약해지권도 그 자신의 의사에 따라 행사할 수 있도록 되어 있다(제4조). 피고는 사용수익기간 종료 후 제1, 2 토지를 원고에게 인도할 의무가 있고(제5조), 이를 위반하는 경우 원고에게 그에 따른 손해배상금을 지급하여야 한다(제6조).

③ 원고와 피고는 이 사건 사용수익계약의 당사자로서 법원에서 제1 토지를 둘러싼 분쟁을 방지하고자 화해계약을 체결하였다(대전지방법원 2013자208호 사건). 대한민국은 이 사건 화해조서 작성에 당사자로서 참여하거나, 당사자로 언급된 바 없다.

④ 원고와 대한민국 사이에 체결된 제1, 2 토지에 관한 관리위탁계약에 따르면, 대한민국은 원고 본인이 제1, 2 토지를 직접 사용수익하거나, 원고가 제3자를 지정하여 그를 통해 사용수익 사업을 영위할 권한을 부여하였을 뿐, 원고가 대한민국을 대리하여 제3자와 대한민국 사이에 제1, 2 토지의 사용수익계약을 체결하는 권한을 수여한 바 없다.

⑤ 대한민국이 원고로부터 사용수익료의 일부를 나누어 가졌다거나, 피고가

원고와의 사용수익계약 후 이 사건 건물 건축을 위하여 대한민국으로부터 허가를 받아야 하였다거나, 국방부 담당자가 이 사건 건물에 관하여 알고 있었다는 사정만으로는 원고가 대한민국을 대리한 것이라고 보기 어렵다. 피고가 위와 같은 사정을 이유로 원고가 대한민국의 대리인이라고 믿었다는 점도 받아들이기 어렵다.

(3) 원고에 대한 지상물매수청구권 행사 가부

아래 3.의 나항에서 살펴보는 바와 같이 피고의 원고에 대한 지상물매수청구권이 인정되지 아니하므로, 피고의 위 항변은 이유 없다.』

○ 제1심판결 제9면 3행부터 5행까지 '3) 소결' 부분을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『3) 소결

그러므로 피고는 원고에게 제2, 3, 4 건물을 철거하고, 제1 토지 중 이 사건 화해조서 제11조 나항에 기재된 3,129㎡를 제외한 나머지 부분 409㎡와 제2 토지를 인도할 의무가 있다.』

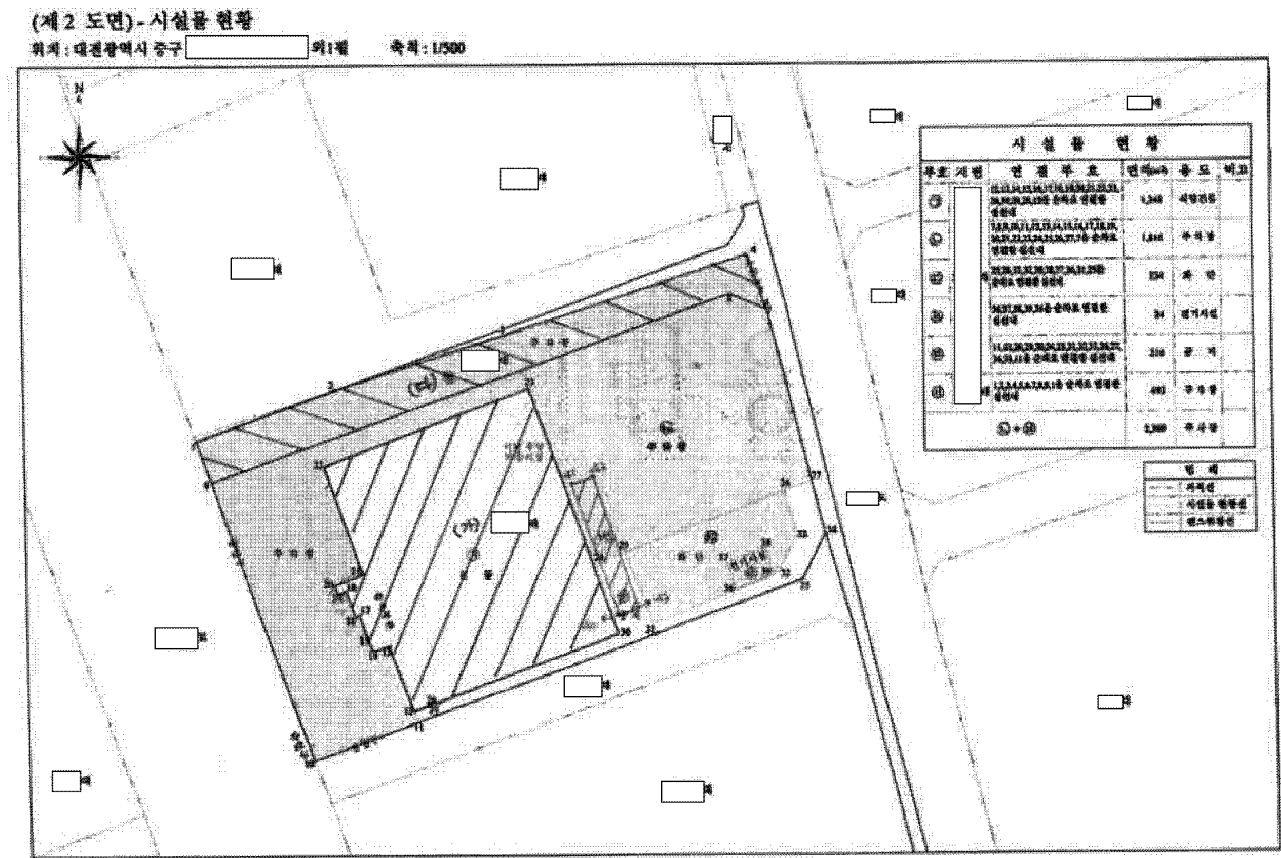
○ 제1심판결 제9면 17행 "피고가"를 "원고가"로 고쳐 쓴다.

2. 결론

그렇다면 이 사건 본소 중 별지3 목록 제1항 기재 건물에 관한 철거청구 부분 및 대전 중구 C 대 3,538㎡ 중 3,129㎡에 대한 인도청구 부분은 각 부적법하여 각하하고, 위 각하 부분을 제외한 이 사건 본소는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 부분은 이유 없어 기각하며, 이 사건 반소는 기각할 것인바, 제1심판결 중 본소 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심판결을 위와 같이 변경한다.

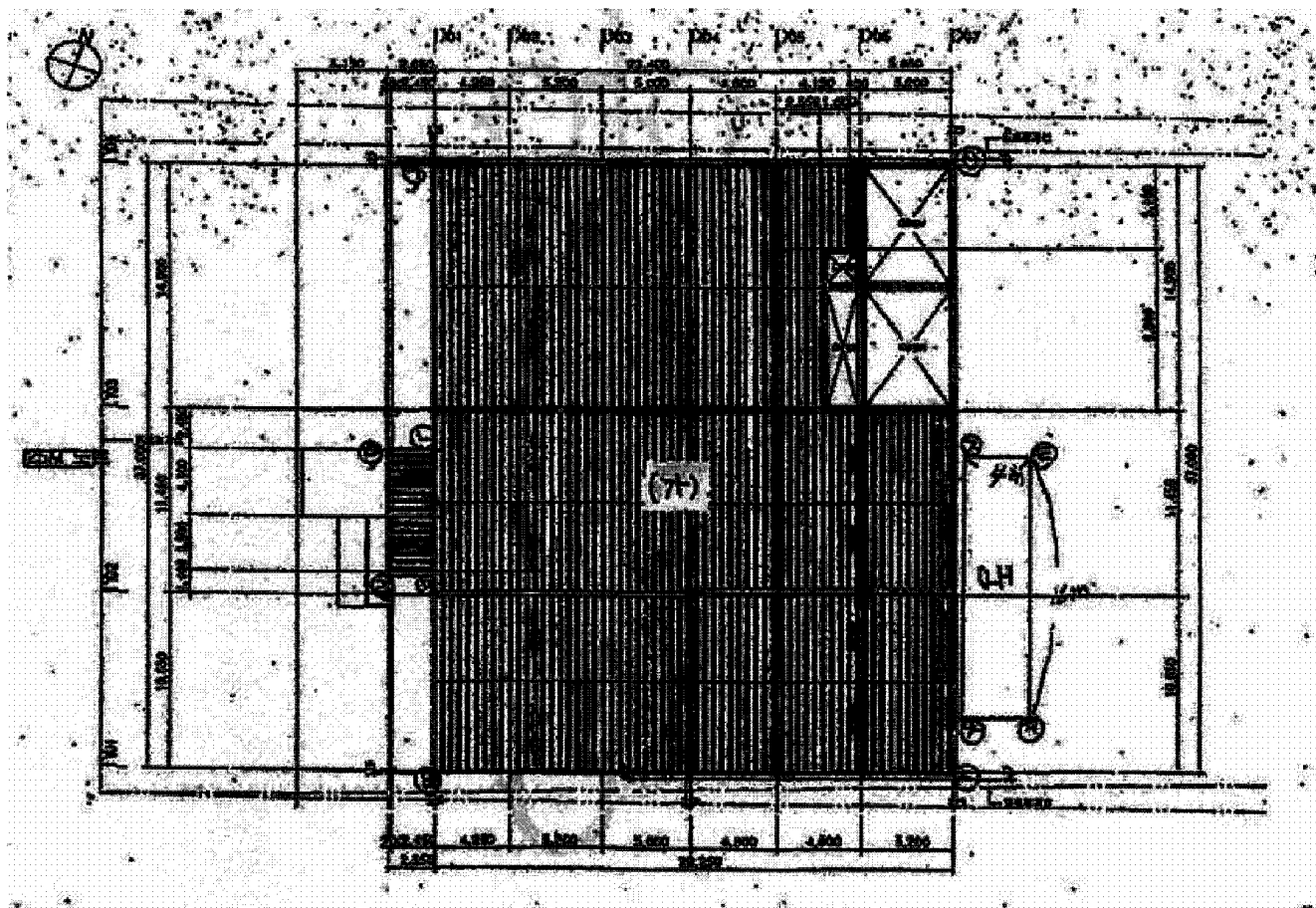
판사 강성훈

판사 임혜진



[별지2]

도면



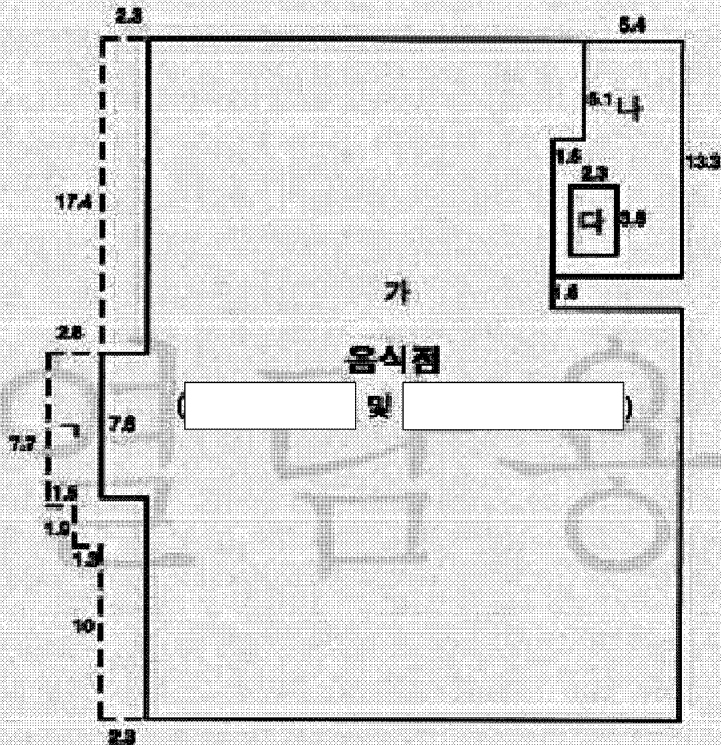
별지2 끝.

[별지3]

목록

1. 대전 중구C 대 3,538㎡ 중 별지2 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 999.1㎡ 지상에 설치된 아래 표의 '본건건물' 가 향 기재 건물.
2. 대전 중구 C 대 3,538㎡ 중 별지1 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 30, 29, 28, 12의 각 점을 순차 연결한 선내 (가)부분 1,248㎡에서 별지2 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦, ㉧, ㉨의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 999.1㎡을 제외한 나머지 부분 지상에 설치된 아래 표의 '본건건물' 나, 다 향 기재 각 건물 및 '제시외 건물'.

표



본건 건물

- 가. 일반철골구조 이파에스판넬지붕 단층 제2종근린생활시설(음식점), 999.1㎡
 나. 경향철골(EPS)조 판넬지붕 단층, 식당주방 부속시설, 약 84.9㎡
 (건축물대장상 1층 부2와 부3을 포함한 실측면적)
 다. 경향철골(EPS)조 판넬지붕 단층(2층부분), 창고 및 다용도실, 약 8.7㎡
 (건축물대장상 2층 부3의 실측면적)

제시외 건물 (증축부분)

- ㄱ (연배)목조 목재 및 아연강판지붕 단층(1층소재), 식당출입부 및 출입구, 약 91.6㎡ (공부상 미통제)

군인연금기금 재산 사용·수익 계약서

국유재산인 대전광역시 중구 [] (3,129㎡/946.52평) (이하 "본건 대지"라 한다)의
관리청인 국방부장관으로부터 본건 대지의 관리를 위탁 받은 [] (주)
대표이사(이하 "갑"이라 한다)와 사용·수익자 (주) [] 대표이사(이하 "을"이라 하며,
"갑", "을"을 총칭하여 "당사자들"이라 한다) 다음과 같은 토지 사용·수익
계약을 체결한다.

제1조(목적)

본 계약서는 "본건 대지"에 관하여 관리청(국방부)이 토지사용 계획을 확정하기
전까지 "을"의 사용·수익에 대한 제반사항 등을 규정하는데 목적이 있다.

제2조(본건 부동산의 사용·수익)

- []
- ① 계약 1년차(2013.5.21.~2014.5.20.)토지사용료는 연간 130,950,000원(부가세별도)
(사용요율 2.7%)이며 2013년 5월 20일까지 연간사용료 총액을 "갑"에게
선납하고, 보증금은 사용·수익 전일까지 연간사용료 100분의 50에 해당하는
금액을 "갑"의 통장에 예치한다.
 - ② 계약 2년차(2014.5.21.~2015.5.20.)토지사용료는 2014년도 공시지가와
계약1년차 사용요율(2.7%)를 적용하여 2014년 5월 20일까지 연간사용료
총액을 "갑"에게 선납하고, 보증금은 "갑"에게 계속 예치한다.
 - ③ "을"은 토지사용료를 납부기한까지 납부하지 아니할 경우에는 체납한 사용료에
대하여 체납일수만큼 국유재산법 시행령 제72조가 정하는 연체료를 가산하여
납부한다. 이를 이행하지 아니할 경우에는 변제 수단으로 보증금에서
공제하여도 아무런 이의를 제기하지 않는다.
 - ④ "을"은 영업을 위한 목적으로 국방부장관의 승인을 받아 가설건축물
(영구건물 제외)을 설치할 수 있다. "을"은 가설건축물을 설치하려는 경우에
관할관청의 허가를 받아야 하며, 사용승인 후 건축물관리대장에 가설건축물이
기록된 건축물관리대장 "사본"을 "갑"에게 제출하여야 한다.

갑
제
1
호
증

제3조(계약의 존속기간)

본 계약의 존속기간은 2년으로 한다.(2013. 5. 21 ~2015. 5. 20) 단, 기간만료시 “갑”또는 관리청(국방부)의 토지사용계획이 확정되지 않을 경우 “갑”과 “을” 서로 협의하여 국유재산법에 정한바대로 국방부장관의 승인을 받아 계약기간을 연장할 수 있다.

제4조(“갑”의 계약해지권)

- ① “을”이 토지사용료를 납부기일로부터 3개월 이상 계속 연체할 경우 본 계약은 해지된 것으로 본다.
- ② 관리청(국방부)인 국방부에서 본건 대지에 관한 사용계획을 확정하고, 사용하려는 경우에는 “갑”은 “을”에게 계약해지를 통보할 수 있으며, 계약해지의 통보일로부터 6개월이 경과되는 날에 본 계약은 해지된 것으로 본다.
- ③ 기타 “을”이 본 계약사항 및 국유재산 관계법령을 위반한 때에는 “갑”은 본 계약을 해지할 수 있다.
- ④ 계약기간 중 “을”의 사정 으로 계약 종료 시 “을”이 선납한 잔여기간 사용료는 “갑”에게 귀속되며, “을”은 원금 행사청 구 등의 이의를 제기할 수 없다.

제5조(명도 및 원상복구)

- ① 계약이 종료되거나 해지된 경우 “을”의 비용부담으로 최초 사용·수익 이전 나대지 상태로 원상복구를 완료(가설건축물이 있는 경우 이를 철거하는 것을 포함한다) 하여야 하며, “갑”에게 비용상환 청구권이나 유치권을 행사할 수 없다. 또한 “을”은 사용·수익기간 중 발생한 모든 민원에 대한 책임을 지며 “갑”에게 하등의 이의를 제기할 수 없다.
- ② “을”은 1항과 같이 원상복구 완료 후 “갑”에게 명도할 때에는 “갑”에게 이상유무 확인 후 명도확인서를 작성하여 제출한다. 이 명도확인서 작성일을 “을”이 “갑”에 대한 사용·수익 목적물에 대한 명도일로 한다.
- ③ “을”이 계약종료와 동시에 “갑”에게 명도하지 못하였을 경우에는 “을”은 계약기간 종료일로부터 전항의 명도일까지 사용료를 부담한다. 이를 이행하지 아니할 경우에는 변제 수단으로 보증금에서 공제하여도 아무런 이의를 제기하지 않는다.

제6조(강제명도)

- ① 계약이 종료되거나 해지된 후 임대차목적물 원상복구 완료·명도에 대한 “갑”의 서면 요구일로부터 15일이 경과하여도 “을”이 목적물을 원상복구 완료하여 명도하지 않을 경우 “갑”은 “을” 소유의 물건을 적절한 장소로 철거할 수 있으며, 또한 원상복구를 대집행 할 수 있다. 이 경우 이에 따른 모든 비용은 “을”의 부담으로 함은 물론 이로 인하여 발생한 “갑”의 손해에 대해서 별도의 손해배상금을 지급해야 한다.
- ② 위 1항의 철거에 대하여 “을”은 계약해지의 무효, 기타의 사유 등 여하한 이의도 “갑”에게 제기하지 않기로 하며, 30일이 경과하도록 철거된 동 물건을 인수하지 않거나 필요한 조치를 취하지 않을 경우 이에 대한 모든 권리 등을 포기한 것으로 간주한다.

제7조(기타 협력 의무)

- ① 본 계약에 명시되지 않은 사항에 대하여는 본 계약의 목적에 부합하는 범위 내에서 당사자들이 상호 협의하여 결정하되, 당사자 간에 본 계약에 대하여 이의가 있을 때에는 관계법령 및 상 관례에 따른다.
- ② 본 계약에 관하여 분쟁이 발생할 경우 관할법원은 서울중앙지방법원으로 한다.

제8조(본 계약의 효력 발생일) 본 계약은 체결일로부터 그 효력이 발생한다.

제9조(화해조서 작성) 본 계약서 제4조, 5조, 6조 즉각실행을 위하여 계약체결과 동시에 제소 전 화해조서를 작성하여 법원의 판결을 받으며, 소요비용은 “갑”과 “을”이 각각 1/2씩 부담한다.

이 계약을 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하고, “갑”, “을”이 각각 기명 날인 후 각각 1통씩 보관한다.

2013. 5. 2.

사용·수익 허가자(“갑”)
서울시 영등포구 []
[]
[] (주)
대표이사 : []

사용·수익자(“을”)
인천시 부평구 []
[]
[] (주)
대표이사 : []