

의정부지방법원 고양지원 2022. 11. 4 선고 2021가단7484(본소), 2022가단100007(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 양수금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 한상호, 명상현

피고(반소원고)B마을회

소송대리인 변호사 박노주

변론 종결2022. 9. 23.

판결 선고2022. 11. 4.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 제3항 기재 부동산을 철거하여, 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산을 인도하고,
나. 2018. 10. 12.부터 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산 인도 완료일까지 연 300,000원의 비율로
계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소 청구취지] 주문 제1항과 같다.

[반소 청구취지] 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 제1, 2항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이고, 피고는 C리 주민들로 구성된 비법인사단으로서 별지 목록 제3항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다.

나. 이 사건 토지는 1987년경부터 D 종중(이하 '소외 종중'이라 한다)이 소유하던 토지(다만, 명의수탁자인 E, F 앞으로 소유권이전등기를 마침)로, 피고는 2002년경 소외 종중으로부터 이 사건 토지를 임차하여 이 사건 건물을 신축하고, 현재까지 노인정 및 마을회관으로 이용하고 있다.

다. 원고는 2015. 10. 12. E, F으로부터 이 사건 토지를 포함한 6개 필지를 매수하고(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다), 2015. 10. 12. 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 매매계약 중 매매대금 및 특약사항은 다음과 같다.

- 제1조(목적) 위 부동산의 매매에 있어 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금 336,000,000원

계약금 32,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함

잔금 304,000,000원은 2015. 10. 7. 지불한다.

- 분할측량으로 인한 변경내역서

* G (전) 1,902㎡ (지상건물 보상비는 매매대금에서 감소함. 3,000만원 중 1,500만원)

* H(대) 281㎡

* I (대) 208㎡ (지상건물 보상비는 매매대금에서 감소함. 3,000만원 중 1,500만원)

* J(대) 437㎡

* K (대) 148㎡

* L (대) 280㎡ (마을회관 지상건물 보상비는 매매대금에서 감소함 - 5,000만원)

(K 대지, L 대지 2필지 130평*60만원)

라. 원고와 피고는 2016. 8. 12. 이 사건 토지에 대한 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 다음과 같다.

- 임대기간: 2015. 10. 12.부터 상호 특별한 사유가 없는 한 유효함
- 임대조건: 년 토지사용료 300,000원은 계약시 지급하고, 사용료 인상은 필요시 마을대표와 협의를 하여 조정할 수 있다.
- 특약사항: 피고는 이 사건 건물을 이 사건 토지 위의 지상권 건물로 사용하고 있으며, 이 사건 건물 외 지상물을 설치할 수 없고(단, 마을회의에서 필요시 사전에 원고와 협의하여야 함), 원고와 피고는 임대기간 중 사업목적으로 이 사건 건물 대상으로 협의 한다.

마. 피고는 2018. 10. 12.부터 현재까지 이 사건 임대차계약에 따른 연 차임을 지급하지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약은 피고의 2기 이상 차임 연체를 이유로 해지되었으므로 피고는 원상회복으로 이 사건 건물을 철거하고, 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다. 또한 피고는 원고에게 2018. 10. 12.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 차임 및 차임 상당 부당이득으로 연 300,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 경우에도 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인이 계약을 해지할 수 있는바(민법 제640조, 제639조), 피고가 2018. 10. 12.부터 연 차임을 연체한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고의 이 사건 임대차계약을 차임 연체를 이유로

해지한다는 의사가 담긴 이 사건 소장부분 송달일(2021. 8. 23.)까지 피고가 연체한 차임은 2기의 차임액을 초과하므로, 이 사건 임대차계약은 원고의 해지권 행사로 종료되었다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약 해지에 따른 원상회복으로 이 사건 건물을 철거하고, 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 2018. 10. 12.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 연 300,000원의 비율로 계산한 차임 또는 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 소외 종중과 원고 사이에 이 사건 토지의 소유권에 대한 소송이 진행되어 누가 이 사건 토지의 진정한 소유자인지 알 수 없는 관계로 임대료를 지급하지 못한 것이므로 차임 연체에 귀책사유가 없다고 주장한다. 그러나 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하면 되는 것으로서, 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니하고, 피고의 주장에 의하더라도 피고는 소외 종중이 2018. 4.경 원고를 상대로 소유권이전등기말소 청구소송을 제기하였다는 '소문'과 1심에서 소외 종중이 승소하였다는 '소문'만 듣고 원고에게 임대료를 지급하지 않은 것이므로(위 각 증거에 의하면, 소외 종중은 2018. 4. 18. 원고 등을 상대로 소를 제기하였으나 이 사건 토지에 대한 부분은 2019. 4. 24. 패소 후 그 무렵 확정되었다. 피고는 원고에게 직접 문의하거나 소송결과를 확인하여 원고의 이 사건 토지에 대한 소유 여부를 쉽게 확인할 수 있었던 것으로 보인다) 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 매매계약상 특약사항으로 매매대금에서 이 사건 건물 보상비 50,000,000원을 감액하기로 한 것은, 원고가 피고에게 50,000,000원을 지급하기로 하는 제3자를 위한 계약이므로, 원고는 피고에게 50,000,000원을 지급할 의무가 있다(주위적 청구원인). 원고에게 위와 같은 의무가 없더라도, 원고는 소외 종중에 50,000,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 소외 종중은 원고에 대한 부당이득반환청구권을 피고에게 양도한다는 통지를 하였으므로 원고는 피고에게 50,000,000원을 지급할 의무가 있다(예비적 청구원인).

나. 주위적 청구원인에 대한 판단

계약은 일반적으로 그 효력을 당사자 사이에서만 발생시킬 의사로 체결되지만, 제3자를 위한 계약은 당사자가 자기들 명의로 체결한 계약으로 제3자로 하여금 직접 계약당사자의 일방에 대하여 권리를 취득하게 하는 것을 목적으로 하는 계약이다. 따라서 어떤 계약이 제3자를 위한 계약에 해당하는지는 당사자의 의사가 그 계약으로 제3자에게 직접 권리를 취득하게 하려는 것인지에 관한 의사해석의 문제로서, 계약 체결의 목적, 당사자가 한 행위의 성질, 계약으로 당사자 사이 또는 당사자와 제3자 사이에 생기는 이해득실, 거래 관행, 제3자를 위한 계약제도가 갖는 사회적 기능 등을 종합하여 계약당사자의 의사를 합리적으로 해석함으로써 판별할 수 있다.

살피건대, 원고와 E, F 사이에 체결된 이 사건 매매계약에 이 사건 토지와 관련하여 "마을회관 지상건물 보상비는 매매대금에서 감소함 - 5,000만원"(이하 '이 사건 조항'이라 한다)이라는 문구가 기재되어 있는 것은 사실이다. 그러나 위 각 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 매매계약상 매매대금에는 보상비 명목의 돈은 이미 감액되어 포함되어 있지 않고 원고는 매매대금을 전액 지급한 점, ② 위 보상비를 책정하는 과정에 원고, E, F과 피고 사이의 협의는 전혀 없었던 점, ③ 이 사건 매매계약은 이 사건 토지 외 다른 토지 지상 건물에 대하여 보상비 명목으로 30,000,000원을 감액하였으나 건물 소유자가 실제로는 200,000,000원을 요구하여 매매대금에서 감액한 금액과 큰 차이가 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 조항은 원고와 E, F이 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 일부 토지에 지상물이 존재함을 이유로 매매대금을 할인한 것에 불과한 것임을 알 수 있고, 더 나아가 이 사건 조항이 이 사건 건물에 대한 보상비 50,000,000원 청구권을 피고에게 직접 취득하게 하는 것이라고 해석할 만한 특별한 사정을 발견할 수 없다.

따라서 피고의 주위적 청구원인은 이유 없다.

다. 예비적 청구원인에 대한 판단

우선, 원고는 피고의 이 부분 반소가 소송행위를 하게 하는 것을 주된 목적으로 채권양도가 이루어진 임의적 소송신탁으로서 부적법하다고 본안전 항변한다. 살피건대, 소송행위를 하게 하는 것을 주된 목적으로 채권양도가 이루어진 경우 그 채권양도가 신탁법상의 신탁에 해당하지 않는다고 하여도 신탁법 제6조가 유추적용되므로 이는 무효이다. 소송행위를 하게 하는 것이 주된 목적인지는 채권양도계약이 체결된 경위와 방식, 양도계약이 이루어진 후 제소에 이르기까지의 시간적 간격,

양도인과 양수인의 신분관계 등 제반 상황에 비추어 판단하여야 한다. 이 사건의 경우 소외 종중이 이 사건 본소가 제기된지 약 1년 후, 이 사건 반소 제기 직전 원고에게, "원고에 대한 부당이득반환청구권을 피고에게 양도한다"는 내용이 담긴 내용증명을 보낸 사실이 인정되기는 하나, 위 인정사실만으로는 피고가 소외 종중으로부터 소외 종중이 주장하는 부당이득반환채권을 양수한 것이 소송행위를 주목적으로 하는 소송신탁에 해당한다고 단정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 본안전 항변은 받아들이지 아니한다.

본안에 대하여 보건대, 위 나.항에서 판단한 바와 같이 이 사건 조항은 원고와 E, F이 이 사건 매매계약을 체결하는 과정에서 일부 토지에 지상물이 존재함을 이유로 매매대금을 할인한 것에 불과한 것이고, 위 각 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들(원고는 이 사건 매매계약상 매매대금을 전액 지급한 점, 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 경우에도 차임 연체 등을 이유로 임대차계약이 해지되는 경우 토지임차인이 건물매수청구권을 행사할 수 없는데 이 사건 임대차계약은 위와 같이 차임 연체로 해지된 점, 이 사건 매매계약의 당사자는 소외 종중이 아니라 E, F인 점)을 더하여 보면, 원고가 소외 종중과의 관계에서 법률상 원인 없이 이익을 얻은 것으로 볼 수 없다.

따라서 소외 종중이 원고에 대하여 부당이득반환청구권이 있음을 전제로 한 피고의 예비적 청구원인도 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구를 인용하고, 피고의 반소 청구를 기각한다.

판사정연희

별지