

부산지방법원 2019. 10. 23 선고 2017가합48525 판결 [임차권 확인의 소]

전 문

원고별지 1. 원고들 목록 기재와 같다.

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 화우 담당변호사 윤병철

피고대한민국

소송대리인 정부법무공단 담당변호사 정상수

변론 종결2019. 9. 25.

판결 선고2019. 10. 23.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들과 피고 사이에 별지 3. 임대차목록 '임대차목적물'란 기재 각 점포에 관하여 같은 목록 '임대차계약'란 기재 각 임대차계약에 기한 각 임차권이 원고들에게 있음을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. A대학교 B의 건립·운영 BTO 사업의 주무관청인 A대학교 총장은 2006. 6. 1. 주식회사 C, 주식회사 D, E 주식회사, 주식회사 F이 공동으로 출자하여 설립한 가칭 주식회사 G(이후 주식회사 H로, 다시 주식회사 I로 상호가 순차 변경되었다, 이하 변경 전·후를 불문하고 'T'이라 한다)과 사이에 'A대학교 B 건립·운영 BTO 민간투자사업 실시협약'(이하 '이 사건 실시협약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

- 이 사건 실시협약 -

제6조(시설소유권의 귀속 등)

① 본 시설의 소유권은 준공과 동시에 주무관청에 귀속되며, 주무관청은 준공확인과 동시에 본 협약에 따른 사업시행자의 권리 및 법적지위를 보장하는 방안으로 사업시행자에게 본 시설에 관한 관리운영권을 설정한다.

제53조(협약의 중도해지)

① 주무관청에 의한 중도해지 제48조에 정한 사업시행자의 귀책사유가 발생하는 경우 주무관청은 사업시행자에게 서면으로 통지함으로써 본 협약을 중도해지하고 민간투자법에 따라 사업시행자 지정의 취소 또는 관리운영권 설정의 취소 등 기타 필요한 처분을 할 수 있다.

제54조(해지시지급금 지급방법)

① 주무관청은 본 협약 제55조(해지시지급금 및 매수가의 결정)에 따라 산출된 해지시지급금을 사업시행자에게 지급한다. 다만, 사업시행자가 자금차입계약에 따라 조달한 금액 중 해지일 현재 미상환원리금이 있을 경우 주무관청은 이를 자금차입계약(들)상 정당한 채권자에게 직접 지급할 수 있다. 주무관청은 해지시지급금이 산정된 날로부터 30일 이내에 해지시지급금을 지급하지 않는 경우 그 미지급 해지시지급금에 대하여 해지시지급금 산정일로부터 30일이 경과한 다음날로부터 실제지급일까지 금융기관과의 자금차입계약상의 약정이자율을 곱하여 산출한 금액을 가산하여 지급하여야 한다.

② 주무관청은 관계법령상 또는 달리 가질 수 있는 상계권에 추가하여 본 협약상 사업시행자로부터 지급받아야 할 금액과 주무관청이 사업시행자에게 지급하여야 할 금액은 사업시행자에게 통지한 후 상계할 수 있다.

제56조(협약 중도해지시의 효과)

- ① 제53조의 규정에 따라 본 협약이 중도해지 되는 때에는, 해지시점에서 본 사업시설은 즉시 주무관청에 귀속되고 사업시행자의 권리, 권한 등이 소멸하며, 관리운영권 설정기간도 종료된다.
- ② 사업시행자는 사업시행자가 당사자인 계약을 주무관청이 승계하기로 한 경우 가능한 한 조속한 기간 내에 주무관청에 대한 계약 승계가 이루어지도록 필요한 모든 조치를 취한다.

제66조(협약의 변경)

- ① 본 협약은 협약당사자가 서명(또는 기명날인)한 서면 약정에 의하여만 변경되거나 보완될 수 있다.

나. 사업시행자의 대출약정 체결

- 1) I은 이 사건 실시협약에 따라 2009. 2. 5. 부산 금정구 J에 있는 지하 4층, 지상 7층의 K 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 준공하였고, 2009. 2. 16. A대학교 총장으로부터 이 사건 건물에 대한 사용승인을 받았으며, 2009. 4. 2. 이 사건 건물에 관한 관리운영권을 설정받았다.
- 2) L 주식회사(이하 'L'이라 한다)는 2010. 10. 14. I의 종전 대출채권자인 M 주식회사에게 400억 원을 지급하는 방법으로 I에게 400억 원을 이율 연 8.4%로 정하여 대출하여 주었다.

다. 2차 보충사업약정 체결

- 1) L의 위 대출원리금 지급을 담보하기 위하여 A대학교 총장과 I은 2010. 10. 14. 이 사건 실시협약을 일부 변경(추가)하는 실시협약 변경(추가)협약을 체결하고, 같은 날 L, A대학교 총장, I은 이 사건 실시협약 및 위 실시협약 변경(추가)협약에 근거하여 A대학교 B 건립·운영 BTO 민간투자사업 관련 2차 보충사업약정(이하 '이 사건 2차 보충사업약정'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

- 이 사건 2차 보충사업약정 -

제3조 실시협약서 제53조의 중도해지에 관한 사항

- ① 금번대출약정에서 정한 채무불이행사유가 발생하여 대주가 주무관청에게 해당 채무불이행사유 발생사실을 서면으로 통지한 경우, 주무관청이 이러한 통지를 수령한 시점에서 실시협약상 사업시행자의 귀책사유가 발생한 것으로 보며 그에 따라 주무관청은 실시협약을 해지할 수 있다. 단, 주무관청이 위 대주의 통지를 수령한 날로부터 30일이 경과하는 시점(이하 '해지권행사기한일')까지

실시협약을 해지하지 아니하는 경우, 해지권행사기한일에 실시협약은 해지된 것으로 본다.

② 제1항의 규정에도 불구하고, 주무관청 및/또는 사업시행자가 대체 사업시행자의 제시, 주무관청의 재정지원 방안 및/또는 새로운 자금조달구조의 제시 등의 금번대출약정상대출원리금 상환 방안 내지 해당 채무불이행사유 치유방안을 대주에게 제안하고 대주가 이에 동의하는 경우, 이러한 대주의 동의가 위 기간 내에 이루어진 경우에는 실시협약은 해지되지 아니한 것으로 보고, 위 기간이 경과한 이후 이루어진 경우에는 해지된 실시협약의 효력은 소급적으로 부활한 것으로 본다.

③ 실시협약이 해지되는 경우 주무관청은 별도의 조치 없이 본건 사업의 대상시설에 대한 사업시행자의 임차인들에 대한 임대인으로서의 권리와 의무 및 지위(임차보증금 반환채무 포함)를 승계할 수 있으며, 승계를 할 경우 그 효력은 주무관청이 사업시행자에게 통보함으로써 발생한다.

제4조 실시협약서 제54조의 중도해지시 지급금의 지급에 관한 사항

2. 해지시지급금의 지급

① 해지일 현재 금번대출약정상의 사업시행자의 미상환 대출원리금이 남아 있는 상태에서 본 약정 및/또는 실시협약의 규정에 따라 실시협약이 해지된 경우, 주무관청은 관리운영권에 대한 저당권 설정순위에 비추어 대주가 해지시지급금에 대하여 제1순위로 변제에 충당할 권한이 있는 자임을 인지하며 그에 따라 본조 및 실시협약 제55조의 규정에 따라 산정된 해지시지급금을 금번대출약정상에 명시된 사업시행자 명의의 계좌로 지급하기로 한다. 대주는 금번대출약정에 정하는 바에 따라 해지시지급금을 미상환대출원리금의 변제에 충당할 수 있고, 사업시행자는 해지시지급금을 주무관청이 대주에게 직접 지급하는 사항에 대하여 아무런 조건없이 동의하여 이의를 제기하지 않는다.

② 본조 2. ①에 의하여 주무관청이 대주에게 해지시지급금을 지급함에 있어, 해당 해지시지급금으로 대주에 대한 금번대출약정상 미상환 대출원리금 상환에 충당될 때에는 주무관청에 대하여 관련법령 및 실시협약 제54조 제2항 등에 의한 상계권이 배제된다.

③ 본조 2. ①과 ②에 의하여 해지시지급금을 지급함에 있어 주무관청은 제3조 ①에 의한 실시협약 해지일로부터 30일 이내에 해지시지급금을 지급하도록 한다.

2) 한편 A대학교 총장은 L의 대출원리금을 담보하기 위하여 2009. 9. 28. A대학교 기성회 이사회의

동의를 얻어 2010. 10. 14. L과 I에게 확인서(이하 '이 사건 확인서'라 한다)를 작성해 주었는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

- 확인서의 주요내용 -

1. 이 사건 2차 보충사업약정 제4조 2. ②의 적용 및 해석과 관련하여, 대상조항에 상계가 배제되어 있는 것으로 규정되어 있는 상계권은 본 사업과 관련한 소액임대차보증금 등 임대보증금과 관련한 상계권을 포함하는 것임을 확인합니다.
2. 이 사건 2차 보충사업약정서 제3조 ③항과 관련하여, 주무관청은 실시협약 해지시 주무관청이 대상시설의 임차인들에 사업시행자의 임대인의 지위 승계, 대체사업자 선정 등을 통하여 임차인과의 문제를 원만히 해결하기로 합니다.
3. 이 사건 2차 보충사업약정 제4조에 의하여 주무관청이 대주에게 해지시지급금을 지급함에 있어 주무관청은 정부예산으로 해지시지급금을 지급하는 것이 가능하지 아니하거나 지연되는 경우 A대학교의 자체예산으로 보충사업약정 제4조 2. ③에 정한 기한 내에 대주의 금번대출약정상 미상환 대출원리금을 변제할 수 있는 금액을 지급할 것을 확인합니다.

라. 관련 민사소송의 경과

- 1) L은 '이 사건 실시협약이 I의 귀책사유로 해지되었으므로, 피고는 A대학교 기성회와 연대하여 해지시지급금의 범위 내에서 근질권자인 L에게 대출원리금 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다'는 취지로 주장하면서 피고와 A대학교 기성회를 상대로 해지시지급금 청구 등의 소(부산지방법원 2013가합40813)를 제기하였고, 제1심 법원은 2015. 1. 7. '피고는 I로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 L에게 43,917,803,110원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 등의 L 일부승소 판결을 선고하였다.
- 2) L과 피고는 위 판결에 불복하여 항소하였고(부산고등법원 2015나50897), 항소심 법원은 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 '피고는 L에게 43,917,803,110원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용으로 변경하는 판결을 선고하였다.
- 3) 그러나 그 상고심(대법원 2016다205687)은 피고의 상고를 받아들여 피고의 동시이행항변을 배척한 원심판결을 파기하였고, 파기환송심(부산고등법원 2018나55176)은 2019. 9. 26. 위

대법원 판결의 취지에 따라 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 '피고는 I로부터 이 사건 건물 중 일부 호실을 제외한 나머지 부분을 인도받음과 동시에 I에게 82,405,040,969원을 지급하라'는 내용으로 변경하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

마. 원고들과 I의 임대차계약 체결

원고들은 2007. 2.경부터 2010. 10.경까지 I과 별지 3. 임대차목록 '임대차목적물'란 기재 각 점포에 관하여 같은 목록 '임대차계약'란 기재 각 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 80호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 대한 판단

가. 피고의 주장

- 1) I은 이 사건 건물을 관리할 의사가 없고 피고가 이 사건 건물을 직접 관리할 예정이므로, 이 사건 각 임대차계약은 임대인인 I의 의무가 이행불능되어 이미 종료되었다.
- 2) 따라서 원고들의 법률상 지위의 불안·위험은 이 사건 각 임대차계약의 종료에 따라 이미 소멸되었으므로, 이 사건 소는 확인의 이익이 없다.

나. 판단

살피건대, 이 사건 건물이 피고에게 인도되는 등 임대인으로서 I의 의무가 이행불능되었음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고들의 주장

- 1) 피고는 이 사건 2차 보충사업약정을 체결함으로써 이 사건 실시협약의 해지시 I의 임대인으로서의 지위를 승계하기로 약정하였다.
- 2) 그런데 이 사건 실시협약은 이 사건 실시협약의 해지의사표시가 담긴 L 측의 2012. 5. 18.자 통지로 인해 해지되었고, 이에 피고가 이 사건 2차 보충사업약정에 따라 이 사건 각 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였다.

3) 따라서 원고들은 현존하는 법률상 지위의 불안·위험을 제거하기 위하여 임대인의 지위를 승계한 피고를 상대로 이 사건 각 임대차계약에 기한 임차권의 확인을 구한다.

나. 판단

살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 갑 제78 내지 80호증의 각 기재만으로는 피고가 이 사건 2차 보충사업약정 체결을 통하여 사업시행자인 I의 임대인 지위를 승계하기로 하는 법률상의무까지 부담하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

① I과 A대학교 총장이 L과 대출협상을 하는 과정에서 L은 빠른 대출금 회수를 위하여 이 사건 실시협약 해지일로부터 30일 이내에 피고의 해지시지급금 지급, 피고의 임대인 지위 승계, 상계권 배제 등을 요구하였다. A대학교 총장은 L의 요구사항을 대체적으로 수용하면서도 임대인 지위 승계의 의무부과에 대해서는 변경을 요구하여 최종적으로 합의된 이 사건 보충사업약정에는 "임대인으로서의 권리와 의무 및 지위(임차보증금 반환채무 포함)를 승계할 수 있으며"라고 기재되었는데, 그 문언상 의미 및 대출협상 과정에 비추어 보면, 피고에게 임대인 지위 승계 여부에 대한 선택권을 부여한 것으로 보아야 한다.

② 이 사건 2차 보충사업약정 및 이 사건 확인서에 기재된 피고의 상계권 행사 배제 규정은 피고가 임대인 지위를 승계하기로 결정하여 보증금반환채무를 부담하게 되는 경우 해지시지급금에서 위 임대차보증금이 공제되어 L의 대출금 회수에 차질이 빚어지는 것을 방지하기 위한 것이다. 그러므로 피고의 상계권 행사 배제 규정이 있다는 사정만으로 피고에게 임대인 지위 승계의무가 발생하였다고 볼 수 없다.

③ 피고로서는 이 사건 2차 보충사업약정에 따라 임대인 지위를 승계할 경우 이 사건 건물의 임차인들에 대한 보증금반환채무를 부담하게 되고 해지시지급금에서도 공제가 불가능하게 되어 경제적으로 많은 손해를 보게 된다. 피고가 이러한 손해를 무릅쓰고 원고들을 비롯한 이 사건 건물의 임차인들에 대하여 그 임대차보증금의 지급을 약속하거나 임대인의 지위를 승계하겠다는 취지의 의사를 표시하였다고 볼 만한 사정이 없다.

④ 이 사건 실시협약에 의하면, 피고가 이 사건 건물을 소유하는 대신, I은 30년간 이 사건 건물의 관리운영권을 갖게 되었고 그 관리운영권에 기하여 원고들을 비롯한 임차인들과 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결하였다. 사회기반시설에 대한 민간투자법 제27조는 관리운영권을 물권으로 보고 있으므로, 원고들을 비롯한 임차인들은 이 사건 건물에 관한 I의 물권적 권리를 신뢰하고 I과 임대차계약을 체결하였다고 봄이 타당하다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조현철

판사이재욱

판사박정현

별지