

서울중앙지방법원 2015. 3. 26 선고 2014가합557754(본소), 2014가합590874(반소) 판결
[지상물매수청구권 부존재확인 등 · 매매대금]

재판경과

서울고등법원 2015. 11. 19 선고 2015나2020399(본소), 2015나2020405(반소) 판결
서울중앙지방법원 2015. 3. 26 선고 2014가합557754 판결

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

피고(반소원고) 주식회사 참존모터스

변론 종결 2015. 3. 5.

판결 선고 2015. 3. 26.

주 문

1. 별지 목록 1, 2항 기재 토지에 관하여 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) 사이에 2004. 10. 5. 체결된 임대차계약은 2014. 11. 14.자로 종료되었음을 확인한다.
2. 별지 목록 3항 기재 건물에 관하여 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에 대하여 지상물매수청구권이 존재하지 아니함을 확인한다.
3. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1, 2항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)들은 각자 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에게 964,130,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A, C(원고 A의 남편이다), 주식회사 D은 2004. 10. 5. 피고와 별지 목록 제 1, 2항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 계약기간 2004. 11. 15.부터 2014. 11. 14.까지, 보증금 650,000,000원, 월 차임 31,500,000원으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

이 사건 임대차계약의 주요 부분은 다음과 같다.

제5조(임대차계약의 종료에 따른 효과)

③ 을(임차인인 피고를 가리킨다. 이하 같다)은 임대차 기간 만료시나 해지 사유 발생시에 이 사건 토지상에 축조한 건물을 철거하고 원상회복하여 이 사건 토지를 나대지 상태로 갑(임대인인 원고 A, C, 주식회사 D을 가리킨다. 이하 같다)에게 반환함과 동시에 임대보증금의 반환을 청구할 수 있으며, 원상회복된 이 사건 토지를 갑에게 반환하기 전까지는 매월 차임을 지급하여야 한다.

④ 위 3항에도 불구하고 을이 원상회복을 하지 않을 경우에 갑은 을 소유의 건물을 계약종료시나 해지 사유 발생시 바로 강제 철거할 수 있으며 그 비용은 임대차보증금에서 우선 차감한 후 부족분에 대하여는 을에게 청구한다.

제7조(제소전 화해각서의 작성)

갑과 을은 양자 합의하에 이 건 임대차계약의 의무 이행과 관련한 제소전 화해각서를 작성하되

제반비용은 갑과 을이 각 50%씩 부담하기로 한다.

제8조(기타)

① 을이 이 건 토지에 신축할 건물은 자동차의 전시·판매 및 그와 관련한 업무용으로만 사용하여야 하고, 주거용 기타 용도로 사용할 수 없다.

나. 그 후 피고는 이 사건 토지 위에 별지 목록 3항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 건축하여 2005. 5. 30. 그에 관한 보존등기를 마치고 위 건물을 수입차 전시·판매장 및 관련 영업시설로 사용하고 있다.

다. 이 사건 임대차계약 당사자들은 2005. 7. 4. 이 사건 임대차계약 제7조에 따라 서울중앙지방법원 2005자995호로 제소전 화해(이하 '이 사건 화해'라고 한다)를 하였는데, 그 화해조항 중 주요 내용은 다음과 같다.

1. 피신청인(임차인인 피고를 가리킨다. 이하 같다)은 신청인들(임대인인 원고 A, C, 주식회사 D을 가리킨다. 이하 같다)로부터 임대보증금 650,000,000원에서 제2항 기재 금원을 연체하였을 경우 이를 공제한 잔액을 수령함과 상환으로 2014. 11. 14.까지 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 신청인들에게 인도한다.

4. 피신청인은 제2항 기재 월 임대료 지급을 이 사건 화해성립일로부터 2회 이상 연체할 때 및 제3항 기재 사유가 발생했음에도 불구하고 신청인들의 승낙을 받지 아니한 경우에는 제1항 기재 기한의 이익을 상실하고 위 건물을 즉시 철거하고 동 토지를 인도한다.

라. 원고 A는 현재 주식회사 D의 대표이사로서 이 사건 토지에 관한 주식회사 D 소유의 지분을 매수하여 2005. 12. 22. 그에 관한 소유권이전등기를 마쳤으며, 원고 B은 원고 A, C의 자로서 C가 사망함에 따라 2007. 2. 2. 이 사건 토지의 C 소유 지분에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고는 2014. 4. 9. 원고 A에게 이 사건 임대차계약의 임대료를 70,000,000원으로 상향하고 계약기간을 2019. 11. 14.까지 연장하는 안을 제시하면서 임대차계약의 갱신을 요청하였고, 한편 원고들은 2014. 6. 2. 피고에게 '임대차계약 기간이 만료하는 2014. 11. 14. 이후에는 이 사건 토지를 다른 용도로 사용할 예정이므로 계약 만료일이 도래하면 이 사건 건물을 철거하고 이 사건

토지를 인도하여 달라'는 내용의 통지를 하였다.

바. 원고들은 2014. 11. 14. 이후 이 사건 건물 및 토지에 대한 강제집행을 하기 위하여 이 사건 화해조서에 따른 집행문을 부여받아 2014. 12. 19. 이 사건 건물의 철거 대체집행을 신청하였는데, 피고는 2015. 1. 6. 이 사건 임대차계약이 종료되지 않았다는 등의 이유로 원고 A를 상대로 이 법원 2015가합500755호로 집행문부여에 대한 이의의 소를 제기하여 현재 그 소송이 계속중이며, 피고의 신청에 따라 이 사건 화해조서 정본에 의한 강제집행을 정지하는 결정이 내려졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 12호증, 을 1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

이 사건 임대차계약은 2014. 11. 14. 기간만으로 종료되었으므로 피고는 이 사건 건물을 철거하고 원고들에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있음에도 불구하고 원고들의 철거 및 인도 요구에 불응하고 이 사건 임대차계약의 갱신을 주장하면서 이 사건 화해조서에 기한 원고들의 강제집행에 대하여 집행문 부여에 대한 이의의 소를 제기하는 등의 방법으로 다투고 있으므로, 원고들은 피고를 상대로 청구취지 기재와 같은 내용의 확인을 구할 이익이 있다.

나. 피고의 주장

(1) 원고들이 이 사건 소에 관하여 승소판결을 받는다고 하더라도 피고가 제기한 이 사건 화해조서의 집행문 부여에 대한 이의의 소 등에서 또 다시 승소판결을 받아야 하므로 이 사건 소는 원고들의 권리 또는 법률상 지위에 현존하는 위험을 직접 제거할 수 있는 종국적 해결방법이라고 할 수 없어 그 확인의 이익이 없다.

(2) 피고의 이 사건 임대차계약 갱신 요구에 대하여 원고들이 동의함으로써 이 사건 임대차계약의 갱신이 이루어졌으므로 위 계약은 종료되지 않았다.

설령 그렇지 않다 하더라도 주식회사 D의 직원 E는 원고들로부터 대리권을 수여받아 이 사건 임대차계약 갱신에 동의하였거나 적어도 그에 관하여 민법 제126조에 의한 표현대리가 성립하므로 피고는 원고들에 대하여 이 사건 임대차계약의 갱신을 주장할 수 있다.

또한 원고들이 피고에게 이 사건 임대차계약이 갱신될 것이라는 기대를 갖게 하여 놓고 이를 반복하는 것은 신의칙 내지 금반언에 반하는 부당한 권리행사여서 허용될 수 없다.

(3) 이 사건 화해조서는 임차인인 피고가 임료를 연체하는 등 이 사건 임대차계약상 채무를 불이행한 경우에만 지상물매수청구권을 포기하기로 약정한 것이고, 설령 이와 달리 보더라도 이 사건 임대차계약에서 정한 지상물매수청구권 포기 특약은 임차인인 피고에게 부당하게 불리한 것으로 민법 제652조에 반하여 효력이 없다.

따라서 피고는 원고들을 상대로 이 사건 건물의 매수를 청구할 권리가 있고 이 사건 반소장 송달로 그 권리를 행사하였으므로, 반소로서 원고들은 피고에게 그 매매대금으로 이 사건 건물의 감정가 964,130,000원 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소 청구에 대한 피고의 본안전 항변에 대한 판단

앞서 본 기초사실에 의하면 원고들이 피고에게 이 사건 임대차계약의 종료를 이유로 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 요구하였으나, 피고는 그 이행을 거부하고 있고 원고들이 이 사건 화해조서에 따른 강제집행에 착수하자 집행문 부여에 대한 이의의 소를 제기하고 이 사건 건물에 대한 철거 대체집행 신청에 대하여 지상물매수청구권을 주장하는 등 이 사건 임대차계약의 종료 여부 및 지상물매수청구권의 존부에 관하여 다투고 있는바, 원고들이 이 사건 건물의 철거 및 토지의 인도에 관하여 집행권원을 가지고 있으나 피고가 위 집행권원상의 조건 미성취 등을 사유로 다투고 있어 이 사건 화해조서에 따른 강제집행이 원활하게 이루어지지 않을 가능성이 크므로(피고는 실제로 집행문 부여에 대한 이의의 소를 제기하였고 그에 따른 잠정처분에 의하여 이 사건 화해조서에 의한 강제집행이 정지된 상태이다), 원고들은 이 사건 화해조서에 의한 원활한 강제집행을 위하여 이 사건 임대차계약의 종료 및 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권의 부존재에 관하여 확인을 구할 확인의 이익이 있다. 한편 그와 같이 이 사건 소가 확인의 이익 등 소송요건을 구비하여 적법하게 제기된 이상 그 후에 상대방인 피고가 집행문 부여에 대한 이의의 소를 제기하였다고 하더라도 이 사건 소의 소송요건에 흠결이 생겨 다시 부적법하게 된다고 할 수도 없다.

따라서, 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

4. 본소 및 반소에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료 여부

(1) 앞서 본 기초사실에 의하면, 원고들은 주식회사 D, C의 이 사건 임대차계약상 임대인 지위를 승계하였고, 변론종결일 현재 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차 종료시점인 2014. 11. 14.이 도과하였으므로 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약은 종료되었다고 할 것이다. 따라서 원고들의 본소 중 이 부분 확인 청구는 이유 있다.

(2) 이하에서는 피고의 주장에 관하여 본다.

피고는 원고들이 이 사건 임대차계약의 갱신에 관하여 합의하였다고 주장하므로 살피건대, 을 2, 4호증의 각 기재, 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, F은 피고로부터 이 사건 임대차계약의 연장과 관련한 컨설팅 업무를 맡아 주식회사 D의 직원인 E와 계약 연장과 관련한 논의를 진행한 사실, 원고 A는 피고가 송부한 2014. 4. 9.자 임대차계약 연장 요청 문서 중 변경 요청한 임대료 표시(70,000,000원) 옆에 '√' 표시를 하고 자신의 서명을 한 사실이 인정되나, 임대차계약의 연장은 당사자의 권리의무에 중대한 영향을 미치는 사항으로서 그에 관하여 새로 임대차계약서를 작성하는 등 서면으로 합의를 하는 것이 통상적인데 원·피고 사이에 갱신된 임대차계약서가 작성되지 않았고, 오히려 원고 A는 피고에게 이 사건 임대차계약의 갱신 거절을 명백히 하는 내용증명을 보낸 점 등 앞서 본 인정사실로부터 알 수 있는 제반사정에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고들이 이 사건 임대차계약의 갱신에 관하여 합의하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다음으로 피고는, E가 원고 A의 대리인으로서 이 사건 임대차계약 연장의 의사표시를 하였거나 적어도 대리권 수여의 표시에 의한 표현대리가 성립한다고 주장하나, 을 2, 4호증의 각 기재 및 증인 F의 증언만으로는 원고들이 E에게 이 사건 임대차계약 연장에 관한 대리권을 수여하였다거나 피고가 E에게 그에 관한 대리권이 있다고 믿을 만한 상당한 이유가 있었음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

또한 피고는, 원고들이 이 사건 임대차계약의 해지를 주장하는 것은 신의칙 내지 금반언에 반하는 부당한 권리행사라고 주장하나, 피고가 주장하는 사정만으로는 원고들이 피고로 하여금 이 사건 임대차계약이 갱신될 것이라는 정당한 기대를 갖게 하였다거나 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 권리행사가 신의칙 내지 금반언에 반하는 부당한 권리행사라고 보기 어려우므로, 피고의 이 부분 주장

역시 이유 없다.

나. 피고의 지상물매수청구권의 존부 및 반소 청구에 대한 판단

(1) 앞서 본 기초사실에 의하면, 원고들과 피고는 이 사건 임대차계약 제5조 제3, 4항에서 임대차 기간 만료시 피고가 이 사건 토지상에 축조한 건물을 철거하고 이 사건 토지를 나대지 상태로 원고들에게 반환하기로 약정하였고, 그 의무이행을 확실히 하기 위하여 '피고는 원고들로부터 임대보증금에서 연체 차임을 공제한 잔액을 수령함과 상환으로 2014. 11. 14.까지 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 원고들에게 인도한다'는 내용의 제소전 화해를 하였는바, 이는 피고가 이 사건 임대차계약 기간 만료시 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하겠다는 의사를 표시한 것으로 봄이 상당하므로, 이 사건 임대차계약 및 이 사건 화해조서에는 피고가 이 사건 임대차 종료에 따른 지상물매수청구권을 포기하는 약정도 포함되어 있다고 할 것이다. 또한 피고가 제소전 화해절차에서 포기한 매수청구권을 다시 행사하고 이 사건 반소로써 그 매매대금의 지급을 구하는 것은 화해조서의 기판력에도 저촉되어 허용되지 않는다.

따라서 피고는 원고들을 상대로 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권을 행사할 수 없으므로, 원고들의 본소 중 이 부분 확인 청구는 이유 있고, 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 없다.

(2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 화해조서 제1항은 무조건적인 지상물매수청구권의 포기를 정한 것이 아니라 피고의 채무불이행을 조건으로 하는 것이고 지상물매수청구권을 미리 포기하는 내용의 약정은 민법 제652조에 반하여 무효라는 취지로 주장한다.

살피건대, 이 사건 화해조서 제1항은 임대차기간 만료시 피고가 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 이행하되 다만 그 보증금(연체차임이 있는 경우 보증금에서 연체차임을 공제한 잔액)과 상환으로 이행함을 명확히 하기 위한 것일 뿐 차임 연체가 있는 경우에만 이 사건 건물을 철거하기로 합의한 것으로 보기 어려운 점, 이 사건 화해조서는 이 사건 임대차계약에 따른 의무이행을 담보하기 위하여 작성된 것인데 이 사건 화해조서 제1항을 피고 주장과 같이 제한적으로 해석할 경우 이 사건 임대차계약 제5조 제3, 4항의 약정내용과 부합하지 않는 결과가 되는 점 등 이 사건 임대차계약과 화해조서의 문언 및 그 작성경위 등을 종합하여 보면 피고는 이 사건 임대차기간이 만료되거나 해지될 경우 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 나대지 상태로 원상회복하여

원고들에게 반환하기로 약정함으로써 지상물매수청구권을 포기한 것으로 보인다.

한편, 제소 전 화해조서는 확정판결과 동일한 효력이 있어 당사자 사이에 기판력이 생기는 것이므로 그 내용이 강행법규에 위반된다 하더라도 그것은 단지 제소 전 화해에 하자가 있음에 지나지 아니하여 준재심절차에 의하여 취소되지 않는 한 그 화해조서를 무효라고 주장할 수는 없는 것이므로(대법원 1999. 10. 8. 선고 98다38760 판결 등 참조), 피고는 이 사건 화해조서가 강행법규에 위반되어 무효라는 취지의 주장도 할 수 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고들의 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이정호

판사박나리

판사이호연

별지