

창원지방법원 2013. 5. 15 선고 2012가단4124 판결 [임차권확인등]

재판경과

대법원 2015. 2. 26 선고 2014다68471 판결

창원지방법원 2014. 8. 13 선고 2013나7220 판결

창원지방법원 2013. 5. 15 선고 2012가단4124 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2013. 4. 10.

판결 선고 2013. 5. 15.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

1. 밀양시 D 답 8961m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 별지 도면 표시가, 나, 다, 라, 가의 각

점을 순차로 연결한 선내 1 내지 13동의 철재비밀하우스(이하 '이 사건 하우스'라고 한다)에 관하여, 원고와 피고들 사이의 2010. 8. 25.자 공정증서에 기한 2009. 5. 21.부터 2019. 5. 20.까지, 연임료 500만원으로 된 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

2. 피고들은 위 기간 동안 위 토지의 농작물 식재 및 경작을 방해하여서는 아니된다.

3. 피고들은 연대하여 원고에게 3,000만원 및 그 중 2,000만원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터, 나머지에 대하여는 이 사건 2013. 4. 10.자 청구취지 정정신청서 부분 송달 다음날부터 각 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 피고들은 원고에게 위 각 동에 대하여 그 위반행위 1회당 20만원을 지급한다.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑1, 2, 4호증, 을15호증의 각 기재에 의하여 이를 인정할 수 있다.

가. 피고 B은 이 사건 토지의 소유자이다.

나. 원고가 피고들과 사이에 2009. 5. 21. 아래와 같은 내용의 유체동산 매매 및 양도·양수 계약(이하 '이 사건 계약'이라고 한다)을 체결하였다는 계약서가 있고, 원고는 아버지인 피고 B의 대리인 지위를 겸한 피고 C와 함께 위 계약서에 대하여 2010. 8. 25. 공증을 받았다.

「1. 원고가 피고들로부터 이 사건 비닐하우스 13동을 5,000만원에 매수함.

2. 피고들은 농작물 일체를 원고에게 2009. 5. 21.부터 10년 동안 양도함.

3. 원고는 피고들에게 토지세를 3년에 한번씩 1,500만원을 지급(단 매년 500만원씩 하기로 하고 선금 3년치를 먼저 지급함, 나머지 500만원은 2018. 5. 21. 지급함).」

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

원고는 2010. 8. 25.경 피고들로부터 이 사건 하우스를 매수하고 이 사건 토지를 임차하였다. 피고들은 원고의 위 하우스에 대한 임차권을 부인하면서 원고가 위 토지 내에서 경작하는 것을 방해하였음은 물론 위 하우스를 E에게 이중으로 양도하였다. 따라서 위 하우스에 관한 임차권은 원고에게 있다(원고의 청구취지가 명백하지 아니하나 위 하우스에 대한 매수인 지위 및 위 토지에 대한 임차권이 원고에게 있다는 확인을 구하는 취지로 보인다). 나아가 원고에게, 피고들은 임대기간 동안 원고의 경작을 방해하거나 위 토지에 농작물을 식재하여서는 아니되고, 이를 위반할 경우 위 하우스 각 동에 대하여 그 위반행위 1회당 20만원씩을 지급할 의무가 있다. 또한 원고는 피고들의 경작방해 등으로 인하여 위 토지를 사용하지 못함으로써 위 토지의 임료 상당의 재산상 손해 및 정신적 손해를 입고 있으므로, 피고들은 연대하여 원고에게 재산상 손해 중 일부인 2,000만원과 위자료 1,000만원 및 위 각 동에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장 요지

피고 C은 F회사로부터 이 사건 하우스를 압류하겠다는 통지를 받고 이를 피하기 위하여 형식상 위 하우스를 원고 명의로 해 두기 위하여 이 사건 계약서를 작성한 것일 뿐 피고들이 원고에게 위 하우스를 양도하거나 위 토지를 임대한 바 없다. 이 사건 계약은 가장매매 또는 진의아닌 의사표시에 기한 것으로서 무효이거나, 그렇지 않더라도 원고 및 원고와 사실혼 관계에 있던 G의 기망에 따른 것인바, 이 사건 2012. 7. 10.자 준비서면의 송달로써 위 계약을 취소하였다.

3. 판단

가. 임차권 확인청구 부분에 대한 판단

살피건대, 원고와 피고들 사이에 2009. 5. 21.자로 피고들이 이 사건 하우스 13동을 원고에게 양도한다는 취지의 이 사건 계약서가 작성된 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 그러나 위 각 증거들 및 을1, 2, 13, 14호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 H의 증언, 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고 C은 H, I과 동업으로 2009. 2.경 이 사건 하우스 13동을 지었고 그 중 피고 C이 6동, H이 7동, I이 2동씩 지분을 갖기로 약정하였는데, 그 후 2009. 5. 21.경 H이 위 동업관계에서 탈퇴하고 H에 대한 채권자인 원고가 H의 지분 중 5동에 대한 지분을 갖고, 피고 C이 H의 나머지 지분을 갖는 것으로 약정한 사실을 인정할 수 있고, 나아가 위 각 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉

① 원고는 이 사건 하우스 중 5동의 지분을 양수한 자이고, 피고 C은 위 하우스 8동의 지분권자이며, 피고 B은 이 사건 토지의 소유자일 뿐 위 하우스에 대하여 권리를 갖고 있지 아니함에도 불구하고, 이 사건 계약서는 원고가 위 하우스 13동 전체의 권리를 양도해 줄 수 없는 피고들로부터 위 하우스 전체를 양수받은 것으로 기재되어 있는 점, ② 더욱이 이 사건 계약서는 2010. 8. 25. 위 2009. 5. 21.자로 소급하여 작성되었고, 그 계약 내용에 따른 매매대금 및 임대료가 실제 수수된 바 없으며, 원고도 이 피고들을 권리행사방해죄 등으로 고소하였던 사건(창원지방법원 밀양지청 2011년형제1627호)과 관련하여 수사기관에서 이를 시인하기도 하였던 점(갑5호증의 기재에 의하면, 피고 C의 계좌로 원고가 2009. 3. 31. 1,500만원을 송금한 사실이 인정되나, 그 시기가 이 사건 계약일로부터 약 2개월 전인 점, 피고 C 명의의 위 계좌를 H 등 동업자들이 함께 사용한 점 등에 비추어 위 돈이 위 매매대금 또는 위 차임 명목으로 지급되었다고 단정할 수 없다), ③ 피고 C은 위 동업관계로 인한 채무를 부담하고 있었고 이 사건 계약서 작성 무렵 이 사건 하우스에 강제집행을 당할 우려가 있었던 점 등을 종합하여 보면, 원고와 피고 C은 이 사건 하우스에 대한 강제집행을 피하기 위 하우스 전부를 원고에게 양도한 것처럼 이 사건 계약서를 작성한 것으로 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 계약은 통정허위 표시로 인한 것으로 무효라고 할 것이므로, 이와 달리 위 계약이 유효임을 전제로 하는 원고의 확인청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 경작방해금지 및 손해배상 청구 부분에 대한 판단

이 사건 토지 및 이 사건 하우스에 대하여 이 사건 계약에 따른 원고의 권리를 인정할 수 없음은 앞서 본 바와 같고, 갑3, 6, 8호증의 각 기재만으로 피고들이 원고 주장과 같이 이 사건 토지의 사용을 방해하거나 원고의 경작을 방해하였음을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장지혜

별지