

제주지방법원 2015. 3. 26 선고 2014가합6332(본소), 2014가합6349(반소) 판결

[임차권확인 · 건물명도등]

---

## 전 문

원고(반소피고) A

피 고 B

피고(반소원고) C

변론 종결 2015. 3. 5.

판결 선고 2015. 3. 26.

## 주 문

1. 원고(반소피고)의 피고 및 피고(반소원고)에 대한 본소청구를 모두 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게, 별지 목록 기재 부동산을 인도하고, 5,166,666원 및 이에 대하여 2014. 7. 2.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원과 2014. 6. 18.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도완료일까지 월 5,166,666원의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

본소 : 피고는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 300,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의비율에 의한 금원을 지급하고, 원고와 피고(반소원고) 사이에 별지 목록 기재 부동산에 관하여 차임 연 62,000,000원, 임대기간 2015. 5. 18.까지의 임차권이 원고에게 있음을 확인한다.

반소 : 주문 제2항과 같다.

## 이 유

본소와 반소를 함께 본다.

### 1. 기초사실

가. 원고는 피고와 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 임대차계약을 체결하였고, 2008. 9. 22. 서울중앙지방법원 2008자1932호로 제소전화해(이하 '이 사건 제소전화해'라 한다)를 하였는데, 위 화해내용 중 주요 내용은 다음과 같다.

3. 위 임대기간이 만료되더라도 원고가 원하면 보증금과 임대료 등 피고가 정하는 임대차조건에 따라 그 기간을 연장할 수 있다.

4. 피고가 이 사건 건물을 임차기간 중 매도할 경우에는 원고의 계약 중 권리에 대하여 매수자에게 그 의무를 승계할 책임을 진다.

6. 원고는 임차부동산에 대하여 집기 및 기기 등을 제외한 모든 시설물을 현상 그대로 둔 채 인도하여야 하고 피고에 대하여 유익비, 권리금 등 어떤 명목으로라도 임차부동산에 관련하여 일체의 금원을 청구할 수 없다.

나. 원고는 2013. 5. 18. 피고와 이 사건 건물에 관하여 임대차기간 2014. 5. 18.까지, 연차임 62,000,000원(임대차계약서에는 22,000,000원으로 기재되어 있다)으로 하고, '단, 2014. 5. 18. 임대차계약만료일을 기점으로 자진명도할 것을 약속합니다(임차인 원고)'라는 특약사항이 포함된

임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하면서, 피고에게 연차임 62,000,000원을 지급하였다.

다. 피고는 2014. 3. 12. 원고에게 '이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하고, 이 사건건물을 인도할 것'을 내용으로 하는 통지를 하였다.

라. 한편 원고는 현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있고, 피고는 2014. 3. 17. 피고(반소원고)에게 이 사건 건물을 매매하는 계약을 체결한 후 이 사건 건물에 관하여 2014. 5. 19. 피고(반소원고) 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1 내지 3호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

### 가. 원고의 주장

원고는 이 사건 건물을 신축할 당시 상당한 금액을 투입하였고, 이에 따라 피고로부터 장기 임대차기간 보장 및 우선 매수권을 받기로 약정하였음에도, 피고는 임의로 피고(반소원고)에게 이 사건 건물을 매도하였으므로, 위 약정 불이행에 따른 손해배상또는 공사비용에 대한 부당이득 반환에 따라 원고에게 위 금액의 일부인 3억 원을 지급할 의무가 있다.

또한, 원고는 이 사건 제소전화해에 따라 갱신요구청구권이 있어, 피고 및 피고(반소원고)의 임대차조건에 대한 별도의 의사표시가 없는 한 기존 임대차조건과 동일하게 임대차기간을 연장할 수 있는 권리가 있음에도, 피고(반소원고)는 원고에게 임대차계약기간 만료를 주장하며 이 사건 건물의 인도요청을 하고 있으므로, 원고와 피고(반소원고) 사이에 원고의 임차권이 있음을 확인할 필요가 있다.

### 나. 피고(반소원고)의 주장

피고는 원고와의 이 사건 건물에 관한 임대차계약의 갱신을 거절하였고, 인도를 요구하였으므로, 이 사건 건물에 관한 임대차계약이 종료되었는바, 원고는 이 사건 건물을 매수한 소유자인

피고(반소원고)에게 이 사건 건물을 인도하고, 만료된 2014. 5.18. 이후 점유에 따른 월 차임 상당의 부당이득금 5,166,666원 및 이에 대한 지연손해금과 2014. 6. 18.부터 이 사건 건물 인도완료일까지 월 차임 5,166,666원 상당의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

### 3. 판단

#### 가. 이 사건 임대차계약의 종료 여부

살피건대, 이 사건 제소전화해 이후 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 원고가 임대차계약만료일인 2014. 5. 18. 피고에게 이 사건 건물을 인도할 것을 약정한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 위 인정사실에 의하면 원고는 피고와 위 임대차계약을 체결하면서 이 사건 제소전화해조서 제3항에 따른 원고의 갱신요구청구권을 포기하였다고 봄이 상당하고, 피고가 이 사건 임대차계약 만료 전인 2014. 3. 12. 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하였으므로, 이 사건 임대차계약은 임대차기간의 만료로 2014. 5. 18. 종료되었다 할 것이다.

#### 나. 본소에 관한 판단

##### 1) 피고에 대한 주장에 관한 판단

피고가 원고에게 임대차기간을 장기로 할 것을 보장하고 이 사건 건물을 매도할 경우 우선매수권을 주기로 약정하였는지에 관하여 보건대, 갑 제5 내지 7호증의 각 기재만으로는 원고가 이 사건 건물의 신축에 공사비용을 지출하였다고 인정하기에 부족하고, 설령 원고가 이 사건 건물 신축의 공사비용을 일부 지출하였다는 사실이 인정된다 하더라도, 위 사실만으로는 피고가 원고에게 임대차기간을 장기로 할 것을 보장하고, 우선매수권을 주기로 약정하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 위 주장은 이유 없다.

##### 2) 피고(반소원고)에 대한 주장에 관한 판단

살피건대, 이 사건 임대차계약이 종료된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

#### 다. 반소에 관한 판단

살피건대, 이 사건 임대차계약이 2014. 5. 18. 종료된 사실, 피고(반소원고)가 2014. 5. 19.

피고로부터 이 사건 건물을 매수하여 소유권이전등기를 마친 사실, 원고는 이 사건 건물을 현재까지 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 이 사건 건물의 매수인인 피고(반소원고)에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있고, 이 사건 건물의 점유에 대한 사용이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가 원고가 반환하여야 할 부당이득 액수에 관하여 살피건대, 통상 부동산의 점유, 사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 이 사건 건물의 월 차임이 5,166,666원(= 앞서 본 연 차임 62,000,000원 / 12개월, 원 미만 버림)상당임은 계산상 명백하므로, 원고는 피고(반소원고)에게, 2014. 5. 18.부터 2014. 6. 17.까지의 월 차임 5,166,666원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날인 2014. 7. 2.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율에 의한 지연손해금과 2014. 6. 18.부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 5,166,666원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 및 피고(반소원고)에 대한 본소청구는 각 이유 없어 이를 모두 기각하고, 피고(반소원고)의 반소청구는 이유 있어 이를 인용한다.

재판장 판사 유석동, 판사 김경태, 판사 윤동연

별지

## 목 록

제주시 D 일반철골구조 평슬래브시공 2층 제2종 근린생활시설

1층 259.18㎡

2층 235.26㎡. 끝.

