

인천지방법원 2014. 7. 18 선고 2013가합35906 판결 [소유권이전등기절차이행 청구의소]

전 문

원고1. A영농조합법인

2. B

피고주식회사 C

변론 종결2014. 6. 20.

판결 선고2014. 7. 18.

주 문

1. 피고는 원고들로부터 1,700,000,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2014. 1. 10. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2013. 11. 22. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A영농조합법인(이하 '원고 조합'이라 한다)은 농축산물의 생산 및 공동작업에 관한 사업 등을 하는 법인이고, 피고는 환경설비 제조 및 판매업 등을 하는 법인이다.

나. 피고는 2011. 7. 4. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 1,430,000,000원에 매수하여 2011. 10. 5. 피고 명의로 소유권이전등기를 경료하였다.

다. 원고들은 2013. 3. 12. 피고로부터 이 사건 부동산을 임대차보증금 65,000,000원, 차임 월 6,500,000원, 임대차기간 2013. 6. 1.부터 2016. 5. 31.까지 36개월로 정하여 임차하였는데(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 이 사건 임대차계약 내용 중 이 사건과 관련된 주요 내용은 아래와 같다.

〈제2조 제3항〉

임대차 존속 기간 중 임대차 물건을 매각할 경우는 현 임차인에게 일십칠억원에 매각하기로 한다. 단, 임대차 존속기간인 3년 이내에 매매계약이 성립되어야 하며, 매매 계약이 성립되지 않을시 임대차 종료와 함께 임차인이 시공한 일체의 시설물에 대해 별도로 비용을 청구할 수 없으며, 임대인에게 무상으로 양도하기로 한다.

〈제4조 제3항〉

임대차 기간 만료 후 기간 연장을 위한 재계약시에는 월세를 10% 증액하기로 한다. 월세 증액이 합의되지 않거나 임대인의 사정으로 재계약 불 성립시에는 임대차 존속기간 만료일에 본 계약을 종료하기로 한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 4, 5호증(가지번호 포함, 이하 같음), 을 9호증의 각 기재, 증인 D의 증언, 피고 대표자 본인신문 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고들의 주장내용 이 사건 임대차계약서 제2조 제3항 본문에 "임대차 존속 기간 중 임대차 물건을 매각할 경우는 현 임차인에게 일십칠억원에 매각하기로 한다"(이하 '이 사건 문구'라 한다)라고 기재되어 있는 것은 '임대차 존속 기간 중 임차인이 임대차 목적물의 매수를 원하는 경우는 임대인이 현 임차인에게 17억원에 매각하기로 한다'는 취지로 작성된 것으로서 이 사건 문구는 이

사건 부동산에 관하여 원고들에게 매매예약완결권을 부여한 것이고, 원고들은 2013. 11. 22. 또는 이 사건 소장 부분 송달로써 위 매매예약완결권을 행사하였으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 부동산에 관하여 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 주장내용 원고들이 이 사건 임대차기간동안에 이 사건 부동산 중 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 수선하여 사용하기로 하였는데, 그 수선 비용을 고려하여 임대차기간을 최소한 3년은 보장하기 위하여 피고가 이 사건 임대차기간 중에 이 사건 부동산을 매도할 경우에는 원고들에게 매도하겠다는 취지의 이 사건 문구를 기재한 것이므로, 이 사건 문구를 원고들에게 매매예약완결권을 부여한 것으로 해석할 수 없고, 가사 원고들에게 매매예약완결권이 인정되더라도 피고는 원고들로부터 매매대금 1,700,000,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하는 것이고, 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 내용과 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 1996. 10. 25. 선고 96다16049 판결 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약서(갑 1호증)에 이 사건 문구가 기재되어 있는 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같고, 위 기초사실 및 갑 2, 3, 6, 7호증, 갑 9 내지 19호증의 각 기재, 증인 D의 증언, 피고 대표자의 일부 본인신문 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사실 또는 사정들 즉, ① 이 사건 임대차계약서 제2조 제3항의 이 사건 문구를 피고의 주장대로 '임대인이 매각을 원하는 경우에는 현 임차인에게 17억원에 매각하기로 한다'는 의미로 해석한다면 같은 항 단서의 "임대차 존속기간인 3년 이내에 매매계약이 성립되어야 하며"라고

규정하고 있는 것이 아무런 의미가 없는 문구가 되고, 오히려 원고들의 주장처럼 이 사건 문구를 '이 사건 임대차기간동안 임차인이 매수를 원하면 임대인은 임차인에게 이 사건 부동산을 17억원에 매도하기로 한다'는 의미로 해석하여 임차인인 원고들에게 매매예약완결권을 부여하되, 만약 원고들이 매매예약완결권을 3년 이내에 행사하지 않을 경우 원고들이 이 사건 건물에 시공한 일체의 시설물에 대하여 피고에게 비용 청구를 할 수 없다고 규정한 것으로 보는 것이 이 사건 임대차계약서 제2조 제3항의 본문과 단서의 관계에 비추어 자연스러운 점, ② 원고들은 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물을 수선하여 사용할 의사를 가지고 있었고, 피고도 원고들의 위와 같은 의사를 알고 있었던 점, ③ 원고들은 이 사건 건물을 수선하면서 약 700,000,000원 가량을 지출하였는데, 만약 피고의 주장대로 피고가 매각을 원하는 경우에만 원고들이 이 사건 부동산을 매수할 수 있는 것으로 약정하였다면 원고들이 그와 같이 거액을 들여서 건물수선공사를 하지는 않았을 것으로 보이는 점, ④ 피고가 2011. 7. 4. 이 사건 부동산을 매수했을 당시의 매매대금이 1,430,000,000원이고, 피고가 2011. 12.경 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하려다가 결렬될 당시 피고 대표이사 E이 요구한 매도금액이 1,650,000,000원임을 고려하면 원고들이 매매예약완결권을 행사하여 피고가 원고들에게 이 사건 부동산을 1,700,000,000원에 매도하더라도 피고에게 손해가 아니라고 보이는 점 ⑤ 이 사건 임대차계약을 중개하여 임대차계약 체결 당시에 참석하였을 뿐만 아니라 계약서에 이 사건 문구를 직접 기재하였던 D이 이 사건에 증인으로 출석하여, 이 사건 계약서 제2조 제3항의 의미는 '임차인이 임대차기간 내에 매매대금 17억원에 이 사건 부동산의 매수를 원하는 경우에는 임대인은 이에 응해서 이 사건 부동산을 임차인에게 매각하여야 하고, 그 대신 임차인이 임대차기간 내에 매수하지 않는 경우에는 임차인이 시공한 일체의 시설물에 대하여 임대인에게 비용 청구를 할 수 없도록 함으로써 임차인에게 매매예약완결권을 부여하는 동시에 임차인이 매수하지 않는 경우의 불이익을 함께 규정한 것이라고 증언한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약 체결 당시에 원고들과 피고 사이에 원고들에게 매매예약완결권을 부여하기로 약정하였다고 해석함이 타당하고, 이에 반하는 피고 대표자의 일부 본인신문 결과는 믿지 아니하며, 을 1 내지 8호증, 을 12호증의 각 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하고 달리 반증이 없다.

3) 한편, 원고들은 2013. 11. 22. 매매예약완결권을 행사하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가

없고, 매매예약완결권 행사의 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 피고에게 송달된 2014. 1. 10.경에 원고들이 피고에 대하여 매매예약완결권을 행사하였다고 봄이 상당하고, 피고가 원고들의 매매대금 지급의무와의 동시이행항변을 하고 있으므로, 피고는 원고들로부터 매매대금 1,700,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2014. 1. 10. 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 할 것이다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사백웅철

판사김신영

판사함철환

별지