

울산지방법원 2023. 1. 18 선고 2020가합12062 판결 [지상물매수청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 이상운

소송대리인 법무법인 상유 담당변호사 최인석

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 청률 담당변호사 권재창, 이양래

변 론 종 결 2022. 12. 7.

판 결 선 고 2023. 1. 18.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 600,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

원고는 골재선별파쇄업(비금속가공제조업) 등을 목적으로 하는 회사이고, 피고는 창고보관업, 운수업 등을 목적으로 하는 회사이다.

나. 원피고 사이의 토지 임대차계약 체결, 원고의 건물 신축 등 경위

1) 원고는 2016. 11. 30. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 양산시 C, D 공장용지 9772.5㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 보증금 2,000만 원, 월차임 2,000만 원, 임대차기간 ‘입주공사 시작일부터 24개월까지’로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다).

2) 원고는 2017. 6. 28.경 E 주식회사와 사이에 이 사건 토지 지상에 별지1 목록 기재 각 공장 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)을 신축하는 공사를 도급하는 내용의 공사도급계약을 체결하였다. 원고는 위 공사도급계약에 따른 공사대금을 지급하고 건물 취득세 등 제반 비용을 부담하여 이 사건 건물을 신축하고 2017. 9. 28. 사용승인을 받았다. 그 후 이 사건 건물에 관하여 2017. 10. 24. 피고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌고, 2017. 11. 2. 채무자 원고, 근저당권자 주식회사 F, 채권최고액 604,360,000원인 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

3) 원고는 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제38조에 따라 관리기관인 양산시와 이 사건 토지와 건물에 관한 입주계약을 체결하기 위해서는 피고와의 임대차기간을 10년으로 정할 필요가 있어, 피고와 사이에 “원고가 피고로부터 이 사건 토지와 건물을 임대차기간 2017. 11. 27.부터 2027. 11. 26.까지로 정하여 임차한다.”라는 내용의 임대차계약서를 작성하였다.

4) 원피고는 2018. 3.경 이 사건 토지의 월차임을 2018. 4.부터 2,000만 원에서 2,500만 원으로 증액하기로 합의하였다.

5) 원고는 2018. 10. 11. 피고와 사이에 “원고가 이 사건 건물에 관한 원상복구 예치금으로 피고 계좌에 원상복구 전문업체가 발행한 복구공사 견적서 금액인 2억 8,000만 원을 예치하되, 2억 원은 임대차계약기간 만료 전인 2018. 12. 31.까지 예치하고, 나머지 8,000만 원은 2019. 1. 31.까지 예치하기로 약속한다.”라는 취지의 원상복구이행확인서를 작성하였다.

6) 원고는 2018. 12. 31.까지 피고에게 위 확인서에 따른 예치금 2억 8,000만 원을 지급하지 아니하였다. 피고는 2019. 1.경부터 3.경까지 원고에게 이 사건 임대차계약이 2018. 12. 31. 기간 만료로 종료되었음을 이유로 이 사건 토지와 건물을 인도하여 줄 것을 요구하는 한편, 위 확인서에 따른 예치금을 지급해 줄 것을 통보하였다. 이에 원고는 2019. 1.경 피고에게 “임대차기간이 만료되었다는 것에 관해서는 계약서에 정해진 임대차기간이 있으므로 그 내용을 확인하기 바라고, 원상복구비는 자금사정상 예치가 어려우나 임대만료 후 원상복구할 것을 약속하며, 투자한 금액을 회수할 수 있도록 재차 임대차기간 연장을 요청한다.”라는 취지로 회신하였다. 그러나 그 후 원피고 사이에 별도의 합의가 이루어지지 않는 않았다.

다. 관련소송의 경과

1) 피고는 2019. 4. 3. 원고를 상대로 울산지방법원 2019가합11971호로 이 사건 임대차계약이 2018. 12. 31. 기간 만료로 종료되었거나 2019. 3.경 원고의 원상복구 이행약정 불이행으로 인해 해지되었음을 이유로 피고의 원고에 대한 보증금 2,000만 원의 지급과 동시이행으로 이 사건 토지와 건물의 인도를 구하는 한편, 2019. 6. 1.부터 이 사건 토지와 건물의 인도 완료일까지 월차임 상당 부당이득 반환을 구하는 본소를 제기하였다. 이에 대해 원고는 2019. 11. 15. 피고를 상대로 울산지방법원 2019가합17641호로 원피고 사이에 기존 월차임의 5%를 초과하여 차임을 증액하기로 합의하였으나 위 합의는 상가건물 임대차보호법 제11조 및 같은 법 시행령 제4조를 위반하여 무효라고 주장하면서 위 합의에 따라 증액 지급된 차임 합계 7,000만 원에 대하여 부당이득 반환을 구하는 한편, 원고가 이 사건 토지 인근 양산시 G, H 토지 사용료로 피고에게 지급한 1억 2,800만 원에 대해서도 부당이득 반환을 구하는 반소를 제기하였다(이하 위 본소와 반소를 합하여 ‘이 사건 관련소송’이라고 한다).

2) 울산지방법원은 2020. 5. 13. “원피고 사이에 이 사건 건물의 소유권을 피고에게 귀속시키기로 하는 합의가 이루어졌다.”라는 전제에서 피고의 본소청구를 인용하고, 원고의 반소청구 중 위 G, H 토지 사용료 상당 부당이득 청구 부분은 본소와 관련성이 없어 반소제기 요건을 갖추지 못하였다는 이유로 각하하며, 나머지 반소청구는 “상가건물 임대차보호법 제11조는 당사자 일방이 차임 등의 증감을 청구한 경우에 한하여 적용되고 당사자 사이의 합의에 따라 차임이 증액된 경우에는 적용되지 않는다.”라는 이유로 기각하는 판결을 선고하였다.

3) 이에 원고는 2020. 5. 26. 위 제1심판결 중 본소 부분에 대하여 부산고등법원 2020나52712(본소), 2017나52729(반소)호로 항소하였다. 부산고등법원은 2021. 1. 20. “이 사건 임대차계약에서 임대차기간이 만료하면 원고가 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 원상으로 회복하여 피고에게 반환하기로 약정하고 이를 위해 피고에게 이 사건 건물의 소유권을 귀속시키기로 합의한 것은 원고에게 불리한 지상물매수청구권을 포기하는 약정으로서 효력이 없다. 원고는 피고를 상대로 이 사건 소를 제기함으로써 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사하였으므로, 원피고 사이에 이 사건 건물에 관한 매매가 성립하였다.”라고 판단하고, 피고의 본소청구 중 이 사건 토지와 건물의 인도 청구는 기각하고, 차임 상당 부당이득 청구는 “원고가 피고에게 2019. 6. 1.부터 원고가 피고 측의 봉쇄로 이 사건 건물을 사용하지 못하게 된 2020. 9. 1. 이전인 2020. 8. 31.까지 월 2,750만 원(부가가치세 포함)의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금 합계 4억 1,250만 원에서 원고가 기지급한 차임 상당액인 1억 5,250만 원을 공제한 2억 6,000만 원을 지급하라.”라는 취지로 제1심판결을 변경하는 판결을 선고하였다.

4) 이에 피고는 2021. 2. 2. 위 항소심판결에 대하여 대법원 2021다211709(본소), 2021다211716(반소)호로 상고하였으나, 대법원이 2021. 8. 26. 상고기각 판결을 선고하여 위 항소심판결이 확정되었다(이하 ‘이 사건 관련판결’이라고 한다).

라. 원고의 피고에 대한 채권 압류 등

1) 양산세무서장은 원고가 체납한 법인세와 부가가치세 합계 275,596,960원을 징수하기 위해 2022. 3. 18. 국세징수법 제51조 제1항에 따라 ‘원고가 피고에 대하여 가지는 이 사건 토지와 건물

관련 지상물매수청구권에 따른 매수대금 중 체납액(향후 가산되는 가산금, 납부지연가산세 및 체납처분비 포함)에 이를 때까지의 금액'을 압류하였고, 위 채권압류통지서는 그 무렵 피고에게 송달되었다.

2) 원고의 채권자 주식회사 I는 공증인가 법무법인 J 작성 증서 2018년 제130호의 집행력 있는 공정증서 정본에 기하여 2022. 10. 17. 울산지방법원 2022타채3718호로 '이 사건 소에 따라 피고가 원고에게 지상물 매수대금으로 지급하여야 할 돈 및 원피고 사이의 임대차관계 등으로 원고에게 지급하여야 할 돈 중 874,863,522원'에 대하여 채권압류 및 추심명령을 받았고, 위 추심명령은 2022. 10. 21. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 11 내지 36호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 을 제1, 3, 6, 9, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지 2. 지상물매수청구권의 성립 여부 및 구체적인 매매대금에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고는 이 사건 관련소송에서 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었거나 원고의 예치금 납부 의무 불이행으로 해지되었다고 주장하면서 원고의 계약갱신 요구를 거절하고 이 사건 토지와 건물의 인도를 구하였다. 이에 원고는 이 사건 소로써 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사한다.

원고는 이 사건 토지에 이 사건 건물 외에도 별지2 도면 표시와 같이 별지3 제1항 목록 기재 각 미등기 건물(이하 위 각 미등기 건물을 통틀어 '이 사건 미등기 건물'이라고 하고, 위 도면 및 목록 기호에 따라 각 '이 사건 ○ 미등기 건물'이라고 한다)을 신축하고, 별지3 제2항 목록 기재 각 시설물(이하 위 각 시설물을 통틀어 '이 사건 시설물'이라고 하고, 위 도면 및 목록 기호에 따라 각 '이 사건 ○ 시설물'이라고 한다)을 설치하였다.

이 사건 미등기 건물은 지상물매수청구의 대상이 되고, 이 사건 시설물도 이 사건 건물의 사용에 편익을 가져오기 위해 부속시킨 물건으로서 지상물매수청구의 대상이 되므로, 원고는 이 사건 미등기 건물과 시설물에 대해서도 지상물매수청구권을 행사한다.

원고의 지상물매수청구권 행사에 따라 원피고 사이에 이 사건 건물과 미등기 건물, 시설물에 대한

매매계약이 체결되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물 등 매매대금으로 적어도 6억 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권 성립 여부

위 인정사실과 변론 전체의 취지에 의하면 원피고 사이에 공장 신축을 목적으로 한 이 사건 임대차계약이 체결되고, 위 임대차계약이 2019. 5. 31. 기간 만료로 종료하였으며, 원고가 피고에게 임대차계약 갱신을 요구하였으나 피고가 이를 거절함으로써 원고의 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권이 성립하였다 할 것이다.

다. 이 사건 미등기 건물에 대한 지상물매수청구권 성립 여부

1) 이 사건 (ㄱ) 미등기 건물

이 법원의 감정인 K에 대한 감정촉탁결과(감정보완회신서 포함, 이하 같다)와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 (ㄱ) 미등기 건물은 원고가 이 사건 건물의 공장으로서의 기능과 효용을 높이기 위해 설치한 일반 작업장으로서 이 사건 토지에 고착된 것으로 보이고, 그 면적도 등기된 부속건물(L동)에 준하는 크기로서 규모가 작지 아니하므로, 민법 제643조의 지상물매수청구권의 대상이 된다고 봄이 상당하다.

2) 이 사건 (ㄴ) 내지 (ㄹ) 미등기 건물

이 법원의 감정인 K에 대한 감정촉탁결과와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 (ㄴ) 내지 (ㄹ) 미등기 건물은 9㎡ 내지 18㎡ 크기에 불과한 컨테이너를 창고 용도로 단층 또는 2층으로 설치한 것이고, 이를 이 사건 토지에 고착시키기 위해 별도의 기초공사를 하지도 않은 것으로 보이므로, 위 각 건물은 원고의 입장에서 다소의 비용이 소요된다고 하더라도 이 사건 토지에서 쉽게 분리, 철거, 이동시킬 수 있다고 봄이 상당하고, 이를 이동시키거나 철거할 경우 전혀 쓸모가 없어진다거나 사회경제적으로 큰 손실이 초래된다고 보기도 어렵다.

또한 을 제7호증의 기재에 의하면 원고 소유 공장설비 등에 대하여 유체동산 호가경매(울산지방법원 M, N, O, P 경합)가 실시되어 Q이 2021. 1. 26. 매각대금 4억 6,000만 원에 위 공장설비 등을

낙찰받았는데, 당시 이 사건 (ㄴ) 미등기 건물도 유체동산으로 분류되어 매각 대상에 포함되기도 했던 것으로 보인다.

이러한 사정을 종합하여 보면, 이 사건 (ㄴ) 내지 (ㄹ) 미등기 건물은 민법 제643조의 지상물매수청구권의 대상이 되는 건물에 해당하지 않는다고 봄이 상당하다.

라. 이 사건 시설물에 대한 지상물매수청구권 성립 여부

1) 관련 법리

민법 제643조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 건물에는 임차인이 임차토지상에 그 건물을 소유하면서 그 필요에 따라 설치한 것으로서 건물로부터 용이하게 분리될 수 없고 그 건물을 사용하는데 객관적인 편익을 주는 부속물이나 부속시설 등이 포함되는 것이지만, 이와 달리 임차인이 자신의 특수한 용도나 사업을 위하여 설치한 물건이나 시설은 이에 해당하지 않는다(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003, 46027, 46010 판결 등 참조).

부동산에 부합된 물건이 사실상 분리복구가 불가능하여 거래상 독립한 권리의 객체성을 상실하고 그 부동산과 일체를 이루는 부동산의 구성부분이 된 경우에는 타인이 권원에 의하여 이를 부합시켰더라도 그 물건의 소유권은 부동산의 소유자에게 귀속된다(대법원 2008. 5. 8. 선고 2007다36933, 36940 판결 등 참조).

2) 이 사건 (1) 시설물

이 법원의 감정인 K에 대한 감정촉탁결과와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 (1) 시설물은 이 사건 건물과 미등기 건물에 부합된 전기설비와 구분되는 건물 외부 수변전설비로서, 모두 원고의 소유로 독립성은 있으나 용이하게 분리할 수 없고 분리하면 그 경제적 가치가 크게 감소할 것으로 보이며, 이 사건 건물의 공장으로서의 일반적인 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이므로, 건물의 부속물에 해당한다고 봄이 상당하다.

3) 나머지 시설물

을 제7호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 (2) 시설물인 세륵기, 이 사건 (3) 시설물인 크레인, 원고 소유 공장설비에 대하여 이루어진 유체동산 호가경매(울산지방법원 M, N, O, P

경합)에서 세륵기는 2021. 5. 11., 크레인은 2021. 6. 1. 주식회사 R에게 각 매각되어 더 이상 원고의 소유가 아니게 되었으므로, 원고는 이 사건 (2), (3) 시설물에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

이 사건 (4), (6), (7) 시설물은 수목, 방음벽, 펜스 시설로서 이 사건 토지에 설치된 지상물로 볼 수 있으나, 위 시설은 이 사건 임대차계약의 주된 목적인 공장 건물의 소유에 필수불가결한 시설이라고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 다소 비용이 들더라도 이 사건 각 토지로부터 쉽게 분리, 철거할 수 있고, 이를 철거하더라도 전혀 쓸모가 없어진다거나 사회경제적으로 큰 손실을 초래하지는 않을 것으로 보이므로, 이 사건 (4), (6), (7) 시설물도 지상물매수청구권의 대상이 되지 않는다고 봄이 상당하다. 한편 이 법원의 감정인 K에 대한 감정촉탁결과와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 (5), (8) 시설물은 지하수 개발 시설, 호바로 작업로로서 이 사건 토지와 분리하는데 상당한 비용이 들고 토지와 분리하면 그 가치도 심하게 훼손되어 사실상 분리 복구가 불가능한 것으로 보이므로, 그 독립한 권리의 객체성을 상실하고 이 사건 토지와 일체를 이루는 구성 부분이 되었다고 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 (5), (8) 시설물은 이 사건 토지에 부합된 피고의 소유이므로, 원고는 이 사건 (5), (8) 시설물에 대해서도 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 봄이 상당하다.

마. 원고의 지상물매수청구권 행사에 따른 매매대금 합계액

이 사건 건물, 이 사건 (ㄱ) 미등기 건물, 이 사건 (1) 시설물에 대하여 원고의 지상물매수청구권이 성립하였고, 원고가 피고를 상대로 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사하는 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 2020. 4. 14., 이 사건 (ㄱ) 미등기 건물과 이 사건 (1) 시설물에 대한 지상물매수청구권을 행사하는 취지의 의사표시가 담긴 2022. 8. 7.자 준비서면이 2022. 8. 8. 각 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

따라서 원고의 지상물매수청구권 행사에 따라 원피고 사이에 2020. 4. 14. 이 사건 건물에 관한 매매계약, 2020. 8. 8. 이 사건 (ㄱ) 미등기 건물과 이 사건 (1) 시설물에 관한 매매계약이 각 체결되었다.

이 법원의 감정인 K에 대한 감정촉탁결과에 의하면 2022. 5. 26.을 기준으로 한 이 사건 건물의

시가는 710,408,700원, 2022. 7. 25.을 기준으로 한 이 사건 (ㄱ) 미등기 건물의 시가는 37,141,200원, 이 사건 (1) 시설물의 시가는 20,200,000원인 사실을 인정할 수 있고, 위 각 시가가 위 각 매매계약 체결일 당시에도 같은 금액임은 당사자 사이에 다툼이 없다.

따라서 원피고 사이에 체결된 각 매매계약에 따른 매매대금 합계액은 767,749,900원(= 이 사건 건물 710,408,700원 + 이 사건 (ㄱ) 미등기 건물 37,141,200원 + 이 사건 (1) 시설물 20,200,000원)이 된다(이하 ‘이 사건 매매대금 채권’이라고 한다).

3. 피고의 본안전항변에 관한 판단

가. 피고의 본안전항변 요지

원고의 채권자들이 원고를 채무자, 피고를 제3채무자로 하여 이 사건 매매대금 채권에 대하여 그 매매대금 액수를 초과하는 채권압류 및 추심명령 등을 받았으므로, 원고는 이 사건 소를 제기할 수 있는 당사자적격을 상실하였다. 따라서 원고가 제기한 이 사건 소는 부적법하다.

나. 관련 법리

채권에 대한 압류 및 추심명령이 있으면, 제3채무자에 대한 이행의 소는 추심채권자만이 제기할 수 있고, 채무자는 피압류채권에 대한 이행소송을 제기할 당사자적격을 상실한다(대법원 2000. 4. 11. 선고 99다23888 판결 등 참조).

국세징수법에 정한 체납처분절차에 따라 채권이 압류되고 압류된 채권의 채무자에게 압류통지가 이루어진 때에는 세무서장이 체납자인 채권자를 대위하여 그 채권의 추심권을 취득하고, 체납자인 채권자는 압류된 채권을 행사할 수 없다[대법원 2015. 3. 12. 선고 2014다67188(본소), 2014다67195(반소) 판결 등 참조].

다. 판단

양산세무서장이 2022. 3. 18. 이 사건 매매대금 채권 중 원고의 국세 체납액인 275,596,960원(향후 가산되는 가산금, 납부지연가산세 및 체납처분비 포함)에 이를 때까지의 금액을 압류하였고, 위

압류통지가 그 무렵 피고에게 이루어진 사실, 원고의 채권자 주식회사 I가 2022. 10. 17.

울산지방법원 2022타채3718호로 이 사건 매매대금 채권 중 874,863,522원에 대하여 채권압류 및 추심명령을 받았고, 위 추심명령이 2022. 10. 21. 피고에게 도달한 사실은 앞서 본 것과 같다.

위와 같이 이 사건 매매대금 채권에 대한 압류금액 합계액이 앞서 매매대금으로 인정된

767,749,900원을 초과하는 1,150,460,482원(= 275,596,960원 + 874,863,522원)임이 계산상 명백한 이상, 원고는 피고를 상대로 이 사건 건물 등의 지상물매수청구권 행사에 따른 매매대금의 지급을 구하는 이행소송을 제기할 당사자적격을 상실한 것으로 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 소는 당사자적격이 없는 원고에 의해 제기된 것으로서 부적법하다.

4. 결 론

이 사건 소는 부적법하여 이를 각하한다.

재판장 판사 강경숙, 판사 황지현, 판사 김은솔

별지