

부산지방법원 2016. 10. 4 선고 2015가단243947 판결 [건물매수청구]

재판경과

부산지방법원 2017. 5. 11 선고 2016나52002 판결

부산지방법원 2016. 10. 4 선고 2015가단243947 판결

전문

원고 A

피고 1. B

2. C

변론 종결 2016. 8. 16.

판결 선고 2016. 10. 4

주문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 20,000,000원을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 4/5는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 131,623,600원 및 그 중 20,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의, 111,623,600원에 대하여는 이 판결확정 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 임대차계약 체결

- 1) 원고는 2010. 10. 16. 피고들로부터 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건토지'라고 한다)를 보증금 2,000만 원, 차임 월 110만 원, 기간 이 사건 토지의 인도일로부터 2015. 12. 31.까지로 하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).
- 2) 당시 원고와 피고들은 원고가 이 사건 토지 위에 건물을 신축하여 D 출동센터및 경정비업소를 운영하기로 하였고, 그에 따라 원고와 피고들이 이 사건 임대차계약에 정한 특약사항 중 주요내용은 아래와 같다.

특약사항 2. 토지가격에 비해 아주 저렴하게 임차한 계약으로 토지를 임차하여 건물을 임차인 책임과 비용으로 짓는 계약으로 임대인은 건축공사와 관련하여 토지 사용을 허락하며, 첨부 특약사항을 첨부함. 3. 월세에 대한 부가세 별도이며, 특약사항을 성실하게 이행하기로 한다. 2년마다 10%씩 차임 인상하기로 하며, 2년 후 121만 원, 4년 후 133만 원 지급하기로 한다.

토지 임대계약 특약(D) 1. 토지 임대기간은 5년이며, 잔금 지급 후 공사 착수한다. 2. 건축허가와 건물 등기는 임대인 명의로 한다. 3. 건물에 대한 설계, 시공, 준공은 모두 임차인 책임 하에 집행하고 비용도 임차인 부담으로 한다. 4. 건축시공 중 발생하는 모든 안전사고와 민원은 임차인이 부담하기로 함. 5. 계약 만료 후 건물은 철거하여 원상복구해 주기로 한다(지하매설물 포함). 6. 건물에 대해서는 근저당설정, 담보물로 제공하지 못하도록 공증한다. 8. 건물분 재산세는 임대인이 부담하기로 한다.

3) 원고는 피고들에게 보증금 중 일부로서 1 계약 당일 계약금 1,000만 원, 22010. 10. 31. 잔금 1,000만 원을 각 지급하였다.

나. 건물 신축 및 소유권보존등기

1) 원고는 2010. 10. 31. 피고들로부터 이 사건 토지를 인도받은 후 자신의 비용 부담으로 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하면서 피고들 명의로 이 사건 건물의 건축허가를 받았다.

2) 피고들은 2011. 5. 13. 이 사건 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 취득세 등 납부

그 후 이 사건 건물 신축으로 인한 취득세와 등록세 및 피고들 명의로 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기가 마쳐진 것으로 인한 재산세 모두 피고들이 납부하였다.

라. 임대차계약 종료 등

1) 원고와 피고들은 이 사건 임대차계약의 기간만료를 앞두고 2015. 11. 7. 서로 만나 이 사건 임대차계약의 갱신 여부에 관하여 논의하였으나 그 합의에 이르지 못하였다.

2) 피고들은 2015. 11. 23. 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신 여부를 2015. 11.28. 다시 만나 논의하자는 취지의 내용증명우편을 발송하였으나 원고가 아무런 응답을 하지 아니하자 2015. 12. 7. 다시 원고에게 이 사건 임대차계약이 기간만료로 종료되면 이 사건 임대차계약의 특약사항에서 정한 바에 따라 2016. 1. 10.까지 이 사건 건물을 철거하고 임대차계약 전의 상태로 원상복구조치를 취해 달라는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

3) 원고는 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료된 이후에도 이 사건 건물을 철거하지 아니한 채 이 사건 변론종결일까지 이 사건 토지를 점유, 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5, 을 1, 5, 6(가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

- 1) 이 사건 건물은 원고가 그 비용을 부담하여 신축한 것으로 원고의 소유인데, 다만 피고들 앞으로 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤을 뿐이다.
- 2) 원고는 이 사건 건물의 소유자로서 피고들에게 이 사건 건물에 대한 건물매수청구권을 행사한다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 건물의 시가 상당의 금원을 지급할 의무가 있다.
- 3) 아울러 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로 피고들은 원고에게 임대차보증금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장 요지

- 1) 원고가 이 사건 건물을 그의 비용 부담으로 신축한 것은 맞으나, 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 건물의 소유권을 피고들에게 귀속시킨다는 전제 하에 피고들은 이 사건 건물의 재산세를 납부하며 원고는 피고들로부터 이 사건 토지를 장기간에 걸쳐 저렴한 비용으로 임차하였다.
- 2) 따라서 이 사건 건물의 소유자는 원고가 아닌 피고들이며, 이 사건 임대차계약 역시 건물 소유를 목적으로 한 토지임대차계약에 해당하지 않으므로 원고에게 건물매수청구권이 인정될 수 없다.

3. 판단

가. 건물매수청구권 행사로 인한 시가 상당의 금원 청구부분

- 1) 이 사건 건물의 소유권이 누구에게 있는지가 이 부분의 쟁점이므로 먼저 이 사건 건물의 소유권 귀속관계에 대하여 판단하기로 한다.
- 2) 일반적으로 자기의 노력과 재료를 들여 건물을 건축한 사람이 그 건물의 소유권을 원시취득하는 것이지만, 도급계약에 있어서는 수급인이 자기의 노력과 재료를 들여 건물을 완성하더라도 도급인과 수급인 사이에 도급인 명의로 건축허가를 받아 소유권보존등기를 하기로 하는 등 완성된 건물의 소유권을 도급인에게 귀속시키기로 합의한 것으로 보여질 경우에는 그 건물의 소유권은 도급인에게 원시적으로 귀속된다(대법원 2003. 12. 18. 선고 98다43601 전원합의체 판결 등 참조).
- 3) 돌이켜 이 사건에 관하여 보건대, 원고가 이 사건 토지 위에 그의 비용 부담으로 이 사건 건물을 신축한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 다른 한편 앞서 본 사실 및 증거들에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사정, 즉 ① 원고는 피고들 명의로 이 사건 건물의 건축허가를 받은 후, 그의 비용 부담으로 이 사건 건물을 신축하였으나 이 사건 건물 신축으로 인한 취득세와 등록세는 원고가 아닌 피고들이 납부한 점, ② 피고들은 이 사건 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권보존등기를 마침으로써 이 사건 건물 전체의 소유권보존등기가 피고들 명의로 되었고, 이 사건 임대차계약의 특약사항에서 이 사건 건물의 재산세는 원고가 아닌 피고들이 부담한다고 정한 점, ③ 이 사건 임대차계약 체결 무렵 이 사건 토지 인근에 있는 토지에 관한 임대차보증금이나 차임 등과 비교하여 이 사건 임대차계약상의 임대차보증금은 2,000만 원, 차임 월 110만 원(또는 121만 원 내지 133만 원)은 상당히 낮은 가액이었던 것으로 보이고 임대차기간도 5년으로 짧지 않게 정한 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 임대차계약 당시 원고와 피고들은 이 사건 건물의 소유권을 피고들에게 귀속시키
되, 원고가 그의 비용으로 이 사건 건물을 신축한 점을 고려하여 피고들이 원고에게 이 사건 토지를 주위 시세보다 상당히 낮은 임대차보증금 및 차임으로 장기간 임대함으로써 원고의 이 사건 토지 및 건물을 통한 영업이익을 보장하고자 했던 것으로 보인다.
- 4) 따라서 이 사건 건물의 소유권이 피고들에게 있는 이상 이 사건 임대차계약이 원고의 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약임을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

나. 임차보증금 반환 청구부분

- 1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 2015. 12. 31. 기간만료로 적법하게 종료되었으므로, 피고들은 연대하여 원고에게 임대차보증금 2,000만 원을 반환할 의무가 있다.
- 2) 이에 대하여 원고는, 위 2,000만 원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 지연손해금 지급을 구하고 있으나, 임대차계약 종료 시 임대차목적물인 부동산의 인도의무와 임대차보증금의 반환의무는 동시이행관계에 있는바, 원고가 피고들에게 이 사건 토지를 인도하였다고 인정할 증거가 없으므로, 원고의 지연손해금 청구부분은 받아들이지 아니한다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 주문과 같이 판결한다.

판사 정우영

별지