

수원지방법원 성남지원 2023. 7. 18 선고 2022가단165 판결 [지상물 매수 청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2023. 5. 23.

판 결 선 고 2023. 7. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 27,418,400원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/3는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 101,500,000원 및 이에 대하여 이 판결선고일 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2021. 3. 31. C 소유의 광주시 D(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 2021. 3. 25.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳤다.

나. 원고는 2015. 4. 30. 이 사건 토지 지상에 소재한 별지 목록 기재 주택(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)에 관하여 그 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 이 사건 주택은 원고의 선대가 1959년경 이 사건 토지의 소유자였던 피고의 선대의 허락을 받고 신축한 이후 증축, 개조된 것으로, 원고의 선대는 피고의 선대에게 이 사건 토지에 대한 차임 조로 매년 연말에 콩 1말로 시작하여 콩 7말까지 지급해 오다가 2014년경부터는 연 50만 원씩을 지급하였다.

라. 원고 역시 2015년경 이 사건 주택을 상속받아 그 소유권보존등기를 마친 이후 매년 연말에 당시 이 사건 토지의 소유자이자 피고의 아버지인 C 측에게 매년 연말에 50만 원씩을 차임 조로 지급하였고, 2021년에는 이 사건 토지를 증여받은 피고에게 50만 원을 지급하였다.

마. 피고는 C로부터 이 사건 토지를 증여받은 이후인 2021. 7.경 원고에게 임대차계약을 작성하고 차임 등을 협의할 것을 요청하였고 이에 2021. 12.경까지 원고와 여러 차례 차임인상 및 그 지급방법 등에 관하여 협의를 하였으나 결국 합의에 이르지 못하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증, 을 제6 내지 8호증, 변론 전체의 취지

2. 판단

위 인정사실에 따르면, 원고(또는 원고의 선대)와 피고(또는 피고의 선대) 사이에 이 사건 주택의 소유를 목적으로 하여 이 사건 토지에 관한 임대차약정이 있었고 매년 묵시적으로 갱신되어 왔으나 2021. 12.경 차임인상 및 그 지급방법 등에 대한 합의가 이루어지지 않음으로써 더 이상 갱신되지 않아 그 무렵 기간만료로 종료되었다고 봄이 상당하고, 임차인인 원고가 이 사건 토지 위에 소유하고 있는 이 사건 주택이 현존하므로, 원고는 민법 제643조, 제283조에 따라 이 사건 주택에 대한 매수청구를 할 수 있다.

또한 지상물매수청구의 의사표시가 포함된 이 사건 소장이 2022. 1. 19.경 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하고, 감정인 E의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 2022. 1. 19.경 이 사건 주택의 가액은 27,418,400원이므로, 피고는 원고에게 이 사건 주택에 대한 매매대금으로

27,418,400원을 지급할 의무가 있다.

한편 원고는 이 사건 주택의 가액이 1억 원이고 이사비용으로 150만 원 정도가 소요되므로 피고는 원고에게 1억 150만 원을 지급할 의무가 있다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 주택의 가액이 감정인 E의 감정결과에 따른 27,418,400원을 초과하여 1억 원에 이른다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 나아가 피고가 원고에게 이사비용을 지급하여야 할 법률상 근거에 대한 주장입증도 없으므로, 원고의 주장은 앞서 인정한 매매대금 27,418,400원을 초과하는 범위에서는 이유 없다.

또한 원고는 매매대금에 대한 지연손해금의 지급도 구하나, 매매계약에 있어서 매매대금의 지급과 목적물의 인도 및 소유권이전등기 절차이행은 동시이행관계에 있으므로, 원고가 이 사건 건물에 대한 인도의무 및 소유권이전등기 절차이행의무를 이행하였거나 그 이행의 제공을 하였다는 점에 관한 주장·증명이 없는 이상, 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 나진이

[별지]

목록

광주시 D 지상

목조 함석지붕 단층주택

1층 54.4㎡

1층 64.8㎡

1층 34.4㎡, 끝.

