

인천지방법원 2023. 5. 9 선고 2021나64552 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

인천지방법원 2023. 5. 9 선고 2021나64552 판결

인천지방법원 2021. 6. 8 선고 2020가단228358 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 변호사 엄현식

피고, 항소인B

소송대리인 변호사 문종철

소송복대리인 변호사 박성홍

변론 종결2023. 4. 11.

판결 선고2023. 5. 9.

제1심판결인천지방법원 2021. 6. 8. 선고 2020가단228358 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 피고는 원고에게 제주특별자치도 서귀포시 C 창고용지 772㎡ 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑦, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내(가)부분 198.24㎡ 지상 파이프조 패널지붕 단층 미등기 창고시설, 같은 도면 표시 ④, ⑤, ⑥, ⑦, ④의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 198.24㎡ 지상 파이프조 패널지붕 단층 미등기 창고시설, 같은 도면 표시 ②, 8, 9, ③, ②의 각 점을 차례로 연결하는 선내(다)부분 18㎡ 지상 단층 무허가 컨테이너를 각 철거하고, 위 토지 772㎡를 인도하라.

나. 피고는 원고에게 10,800,000원 및 2019. 11. 24.부터 위 가.항 기재의 건조물을 철거하고 각 토지를 인도할 때까지 매년 1,500,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

피고의 항소이유와 주장은 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심 및 이 법원에서의 주장과 증거들을 모두 살펴보아도 제1심의 사실인정과 판단은 정당하다. 이에 이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 원고와 피고가 이 법원에서 강조하는 주장에 관하여 아래 제2항과 같이 수정하거나 추가하는 외에는 제1심 판결의 이유 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 수정하거나 추가하는 부분

○ 제1심 판결 이유 제2면 상단에서 제4행 중 "임대차 기간 2년"을 "임대차 기간 2년(다만 별도의 조건변경 없으면 1년씩 자동연장)"으로 수정한다.

○ 제1심 판결 이유 제3면 하단에서 제8행 앞에 목차번호 "가. 청구원인에 대한 판단"을 추가하고 행을 바꾸고, 같은 면 하단에서 제4행 앞에 목차번호 "나. 피고의 항변 및 판단"을 추가하고 행을 바꾸고, 목차번호 "1) 이 사건 임대차계약 해지권의 실효 주장에 대한 판단"을 추가하고 행을 바꾼다.

○ 제1심 판결 이유 제3면 하단에서 제1행 다음에 아래와 같이 추가한다.

『2) 이 사건 매매계약이 유효하다는 주장에 대한 판단

또한 피고는 2011. 11. 11. 원고로부터 이 사건 토지를 금 3,400만 원으로 정하여 매수하기로 하였는바(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다), 위 매매계약이 아직 유효하므로 2011. 11.

23.부터는 위 토지의 매수인으로서 위 토지를 점유 및 사용할 권원이 있다고 항변한다. 이에 대하여 원고는 위 매매계약이 피고의 중도금 및 잔금 지급의무 불이행으로 인하여 해제되었다고 재항변한다.

갑 제4호증 및 원고의 자인사실에 의하면, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약이 체결된 사실, 피고가 원고에게 계약금 400만 원 및 중도금 중 일부인 500만 원을 각 지급한 사실은 각 인정되나, 위 증거, 갑 제5, 7 내지 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행으로 인하여 원고가 그 해제의사를 표시하여 피고에게 도달하게 함으로써 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 재항변은 이유 있으므로, 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

가) 이 사건 매매계약은 중도금 지급기일인 2011. 12. 15. 및 잔금 지급기일인 2012. 1. 15.로부터 현재까지 피고가 위 중도금 중 1,500만 원, 잔금인 1,000만 원을 각 지급하지 않은 채로 약 11년 이상 방치된 상태에 있다.

나) 원고는 2012. 1. 26.부터 수차례 내용증명을 보내어 피고에게 위 각 대금의 지급을 최고하고, 동시에 피고가 위 각 대금을 지급하지 않을 경우 이 사건 매매계약이 무효가 된다는 의사를 표시하여, 그 정지조건부 해제 의사표시가 피고에게 도달하였으나, 피고는 위 각 대금을 지급하거나 그 지급의 유예를 요청하는 등 위 매매계약의 효력을 유지하기 위한 노력을 다하지 않았다.

다) 피고는 원고의 위 재항변에 대하여, 원고가 이 사건 토지의 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하는 등 본인의 채무를 이행하거나 이행 제공하여 매수인인 피고를 이행지체에 빠뜨린 사실이 없으므로, 원고가 이 사건 매매계약을 해제하기 위한 요건을 갖추지 못하였다고 재재항변한다.

그러나 매수인이 잔대금 지급의무를 이행하고 소유권이전등기를 넘겨받을 의사가 없음을 미리 표시한 것으로 볼 수 있는 객관적인 명백한 사정이 있는 경우에는 당사자 일방이 자기의 채무의 이행을 제공을 하지 않더라도 상대방의 이행지체를 이유로 계약을 해제할 수 있는 것으로, 매수인이 이를 반복할 가능성이 있다고 볼 만한 다른 특별한 사정이 없는 한, 이러한 경우까지 매도인에게 매수인을 이행지체에 빠뜨리기 위하여 구두제공의 방법으로라도 자기의 반대채무를 이행제공할 것을 요구할 것은 아니다(대법원 1995. 4. 28. 선고 94다16083 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이, 피고는 이 사건 매매계약 체결 후로 무려 11년이 넘도록 위 각 대금을 지급하지 않았을 뿐만 아니라 원고에게도 그 소유권이전등기 이행을 촉구한 사정도 보이지 않으므로, 원고는 위 매매계약에 기한 대금지급의무를 이행하고 위 토지의 소유권이전등기를 넘겨받을 의사가 없음을 미리 표시한 것으로 봄이 상당하다. 따라서 원고가 위 매매계약을 해제하기 위해서는 소유권이전등기에 필요한 서류를 준비하는 등 본인의 채무를 이행 제공할 필요가 없고, 원고가 수차례 위 매매계약의 해제의사를 통지하는 동안 매수인인 피고가 위 이행거절의사를 반복할 만한 다른 특별한 사정도 보이지 않았다.

라) 쌍무계약에 있어서 일방 당사자의 자기 채무에 관한 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 오히려 불성실한 상대 당사자에게 구실을 주는 것이 될 수도 있으므로 일방 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 한다(대법원 1995. 12. 22. 선고 95다40397 판결).

즉, 이 사건 매매계약은 피고가 이 사건 임대차계약에 따라 이미 이 사건 토지를 점유 및 사용하던 중에 체결되었으므로, 원고의 위 매매계약에 따른 의무는 위 토지의 소유권이전등기절차를 이행하는 것만 남아 있어 그 이행이 어렵지 않았던 반면 피고는 그 중도금 및 잔금의 지급기일이 상당기간 도과하였음에도 그 이행제공 조차 하지 않았으므로, 원고에게 위 매매계약의 해제를 위하여 위 토지의 소유권이전등기절차의 이행제공을 하도록 요구하는 것은 오히려 위 매매계약에 불성실하게 임하였던 피고에게 구실을 주게 되어 신의칙에도 어긋난다.

3) 피고의 지상물 매수청구권 행사 주장에 대한 판단

피고는 임차인으로서 임대인인 원고에게 이 사건 건물에 관한 지상물 매수청구권도 행사하고 있다.

그러나 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 피고의 2기 이상 차임 연체를 원인으로 한 원고의 해지통고로 종료되었으므로, 이러한 사정을 위 법리에 비추어 보면 피고에게 원고에 대한 이 사건 건물에 관한 지상물 매수청구권을 인정할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.』

○ 제1심 판결 이유 제4면 하단에서 제4행부터 제6행까지의 괄호 부분을 아래와 같이 수정한다.

『[피고는 원고가 2004.경 이 사건 임대차계약의 차임을 연 1,000,000원으로 감액하여 주었다고 주장한다. 원고가 자인하는 바와 같이, 피고가 원고에게 2003. 11. 24.부터 2004. 11. 23.까지는 120만원, 2004. 11. 24.부터 2011. 11. 23.까지는 매년 100만원, 총 820만 원 상당의 금원을 차임 명목으로 지급한 사실은 인정되나, 위 인정사실만으로는 원고와 피고 사이에 차임을 연 100만 원으로 감액하는 합의가 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다].』

3. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하고, 피고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사에지회

판사윤민욱

판사이상수

별지