

전주지방법원 정읍지원 2018. 6. 19 선고 2016가단12647 판결 [지상물 매수 청구]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2018. 5. 15.

판결 선고 2018. 6. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 61,685,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

○ 원고는 2002. 11. 14. 피고와 사이에, 정읍시 C 전 618㎡ 등 4필지(이하 '이 사건 토지'라 한다)와

그 지상 양계장 5동 및 관리사 1동(양계장과 관리사를 통틀어 이하 '이 사건 양계장'이라 한다)에 관하여 다음과 같은 내용의 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다.

- 피고가 원고에게 이 사건 양계장을 대금 7,000만 원에 매도한다.
- 원고는 계약금 900만 원을 계약 당일 지급하였고, 잔금은 2002. 12. 30. 피고로부터 양계장을 인도받음과 동시에 지급한다.
- 피고는 이 사건 토지를 차임 연 200만 원, 임대차기간 10년으로 정하여 원고에게 임대한다.
- 이 사건 계약은 2012. 12. 30.에 임대차기간이 만료되었고, 원고는 2012. 12. 31. 피고와 사이에 이 사건 계약을 갱신하면서 다음과 같은 내용의 계약(이하 '이 사건 갱신 계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 피고는 이 사건 양계장과 이 사건 토지를 차임 연 1,000만 원, 임대차기간 2013. 1. 1.부터 2015. 12. 31.까지로 정하여 원고에게 임대한다.
- 원고는 2015. 12. 31. 계약 만료일에 이 사건 양계장과 모든 자재의 권한을 임대인인 피고 앞으로 양도한다.
- 한편, 이 사건 토지에 관하여는 1996. 3. 7. 피고 앞으로 소유권이전등기가 경료되었다가 2001. 6. 2. 피고의 동생인 D 앞으로 2001. 6. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었으며, 그 후 2011. 12. 5. 합의해제를 원인으로 하여 다시 피고 앞으로 소유권이전등기가 2011. 12. 6. 경료되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3호증, 을 1, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

이 사건 계약은 이 사건 양계장에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)과 이 사건 토지에 관한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)으로 구분되는데, 이 사건 임대차계약이 기간만료로 종료된 후 원고와 피고는 이 사건 갱신 계약에 따라 이 사건 임대차계약을 갱신하였고, 이 사건 임대차계약이 2015. 12. 31. 기간만료로 종료되었다. 또한, 원고가 이 사건 매매계약에 따라 매수한 이 사건 양계장이 이 사건 토지 지상에 현존하고 있다. 따라서 원고는 피고를 상대로

지상물매수청구권을 행사하는바, 피고는 원고에게 이 사건 양계장의 시가인 61,685,000원을 지상물매수대금으로 지급할 의무가 있다.

3. 판단

원고의 이 사건 양계장에 관한 지상물매수청구권이 인정되기 위해서는 이 사건 매매계약이 유효하여야 하는바, 피고는 이 사건 매매계약이 원고 명의로 면세유를 공급받기 위해서 체결한 것이므로 통정허위표시로서 무효라고 주장하고 있으므로, 이에 관하여 살피기로 한다.

피고가 2002. 11. 14. 원고와 사이에, 이 사건 토지를 차임 연 200만 원, 임대차기간 10년으로 정하여 원고에게 임대하는 내용의 이 사건 임대차계약과 피고가 원고에게 이 사건 양계장을 대금 7,000만 원에 매도하는 내용의 이 사건 매매계약을 체결한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

그러나 을 2, 4 내지 9, 11호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 감정평가법인 대일감정원에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ○ 원고는 이 사건 매매계약상 이 사건 양계장에 관한 매매대금인 7,000만 원을 피고에게 지급하였으면서도 10년이 넘는 기간 동안 이 사건 양계장에 관하여 가설건축물축조신고를 다시 하는 등의 방법으로 건축주 명의를 원고로 변경을 하지 않은 점, ○ 피고 또는 D는 이 사건 매매계약 체결 이후인 2009.경부터 2015.경까지 약 2년간격으로 이 사건 양계장에 관하여 가설건축물존치기간연장신고를 하면서 등록면허세를 납부한 점, ○ 원고가 2004.경부터 이 사건 양계장의 운영과 관련하여 면세유를 공급받은 점, ○ 이 사건 토지에 인접한 정읍시 E 전 563㎡에 관하여 국유재산실태조사를 실시한 주식회사 감정평가법인 대일감정원의 조사자 F은 현장 조사를 하는 과정에서, 이 사건 양계장 중 일부가 위 E 전 563㎡를 침범한 것으로 판단하고 이 사건 양계장을 점유하고 있는 원고를 상대로 면담을 하였는데, 그 면담결과를 기재한 '점유건물 현황자료'에는 원고가 "건축허가 등은 모르겠다. 10년간 임대하였다. 원주인은 피고이다. 양계장 부지와 건축물이 피고의 것인바, 피고는 돈이 많아 분할 매각하면 매수할 것이다. 원고는 매수의사가 없다."라고 진술한 것으로 기재되어 있는 점, ○ 이 사건 계약서에 매매대금으로 기재된 7,000만 원을 이 사건 양계장에 관한 10년 간의 차임으로 보지 않으면, 이 사건 임대차계약상 차임이 연 200만 원이었다가 이 사건 갱신 계약에 따라 차임이 연 1,000만 원으로 급격히 증가한 것으로서 상당히 이례적인 반면, 이 사건 계약서에 매매대금으로

기재된 7,000만 원을 이 사건 양계장에 관한 10년 간의 차임으로 보면, 당초 이 사건 양계장에 관한 차임 연 700만 원(= 7,000만 원 ÷ 10년)과 이 사건 토지에 관한 차임 연 200만 원을 더한 연 900만 원의 차임이 이 사건 갱신 계약에 따라 100만 원 증가하여 연 1,000만 원으로 변경된 것으로서 통상적인 차임 증가로 볼 여지가 많은 점 등을 종합하면, 이 사건 매매계약은 원고와 피고가 이 사건 양계장에 관하여 매매를 할 의사가 없었음에도 면세유 등 당사자의 편의를 위하여 형식적으로 체결한 사실을 인정할 수 있고, 이에 어긋나는 갑 6호증의 기재는 믿기 어려운 바, 이 사건 매매계약은 통정허위표시에 해당하여 무효이다.

따라서 이 사건 매매계약이 유효함을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구를 기각한다.

판사함철환