

창원지방법원 진주지원 2023. 5. 23 선고 2022가합11466(본소), 2022가합11473(반소) 판결
[건물명도등 청구 · 건물매수 등 청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 장진호

피고(반소원고)B 주식회사

소송대리인 법무법인 신성 담당변호사 임경윤

변론 종결2023. 3. 28.

판결 선고2023. 5. 23.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 기재 각 건물에 관하여 2014. 5. 16.자 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
나. 별지 목록 기재 각 건물을 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 주문 제1항과 같다.

[반소] 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)로부터 별지 목록 기재 각 건물에 관하여 소유권이전등기를 경료받고, 위 각 건물을 인도받음과 동시에 피고에게 696,082,330원을 지급하라. 원고는 피고에게 159,500,000원 및 이에 대하여 2022. 4. 1.부터 판결 선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 5. 16. 피고와 사이에 진주시 C, D 외 8필지(전체 면적은 3,729m²이다. 이하 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 임대인 원고, 임차인 피고, 보증금 2억 원, 임대차기간 2014. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지 8년으로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 그 특약사항(이하 '이 사건 특약'이라 한다) 중에는 '임대차계약서 작성일로부터 8년이 경과한 후 피고가 이 사건 토지 지상에 신축한 건물의 소유권을 원고에게 이전한다'는 내용(이하 이 사건 특약 중 이 부분을 '이 사건 약정'이라 한다)이 있다.

나. 피고는 그 후 이 사건 토지 지상에 별지 목록 기재 각 건물(이하 통틀어 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 2014. 7. 1. 소유권보존등기를 마치고, 현재까지 이 사건 건물에서 "E"라는 상호의 마트(이하 '이 사건 마트'라 한다)를 운영하며 이를 점유하고 있다.

다. 한편, 원고는 이 사건 임대차기간 중인 2015. 12.경 이 사건 토지 중 별지 도면 ④ 부분에 건물(이하 '이 사건 카페 건물'이라 한다)을 신축하고, 이 사건 카페 건물에서 'F'라는 상호로 카페를 운영하다가 2020. 1.경 소외 G에게 이를 임대하였고, 그때부터 G이 위 건물에서 'H'이라는 상호로 카페를 운영하고 있다. 이 사건 카페 고객들은 주로 이 사건 토지 중 이 사건 마트 주차장으로 사용되고 있는 부분(이하 '이 사건 주차장 부지'라 하고, 이 사건 카페 건물 부지와 합하여 '이 사건 부지'라 한다)을 이용해 왔다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 11호증, 을 제6호증(이상 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 을 제1 내지 5호증의 각 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 임대차계약일로부터 8년이 경과하였고, 이 사건 약정에 따르면 피고는 원고에게 위 기간이 경과하면 위 건물의 소유권이전등기를 마쳐 줄 의무뿐만 아니라 위 건물을 인도할 의무도 있다고 봄이 타당하다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 약정에 따라 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 주고, 위 건물을 인도하여야 한다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고의 동시이행항변 이 사건 약정은 임차인의 건물매수청구권(민법 제643조)을 제한하는 것이어서 무효이고, 피고가 건물매수청구권을 행사하여 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 관하여 시가 상당액인 696,082,330원에 매매계약이 체결되었으므로, 원고로부터 매매대금을 지급받을 때까지 원고의 청구에 응할 수 없다.

2) 판단 가) 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조는 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없으나, 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있는 때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 등 참조).

나) 갑 제1, 8, 9, 10호증, 을 제8호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 I에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

① 피고는 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하기 전에 2014. 3. 28. J 주식회사와 사이에 총 공사대금을 4억 5,000만 원으로 정하여 이 사건 건물 공사 계약(이하 '이 사건 공사계약'이라 한다)을 체결하였다.

② 이 사건 특약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

3. 임차인은 본 계약서 작성일자로부터 8년이 경과한 후, 위 건축물의 소유권을 임대인에게

귀속시키기로 약속한다. 단, 임차인이 건물에 대한 소유권을 포기할 때 건물매수청구권 및 비용상환청구권 등 임차인이 가지는 민법상의 권리 일체를 행사하지 않기로 약속한 근거는 세무관계상 본 건물소유권 보존등기를 임차인 명의로 한 사실 및 계약서 작성시 현시세보다 월차임을 낮게 책정하여 임차인에게 편리를 제공한 사실에 대한 보상차원에서 건물매수청구권 등 임차인이 가지는 권리 일체를 포기하기로 한다. 이러한 사실을 특약사항으로 명시하여 임차인은 추후 법적 다툼을 하지 않을 것을 재차 약속한다.

4. 임차인의 영업 준비기간을 고려하여 현 위치의 모든 시설물이 제거된 후 임대인의 땅 경계 측량이 완료되고 인계되는 날부터 개점(영업시작)까지(최대4개월) 약정월 임대료의 50%만 지급한다.

③ 이 사건 임대차기간 중 이 사건 마트의 연 매출액은 다음과 같다.

2014년	46억 원
2015년	104억 원
2016년	110억 원
2017년	107억 원
2018년	95억 원
2019년	81억 원
2020년	86억 원
2021년	84억 원

④ 피고는 원고에게 이 사건 토지 차임(부가가치세 별도)으로 임대차계약일부터 5년이 되는 2019.

3.까지 월 1,350만 원을, 그 이후에는 월 1,450만 원을 지급하였다.

⑤ 2015. 10. 17.부터 2022. 3. 31.까지, 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 424㎡에 관한 차임 상당액은 149,487,000원이다. 위 금액을 이 사건 토지 전체 면적(3,729㎡)으로 환산하면 1,314,709,959원이다[= 149,487,000원 × (3,729㎡/424㎡)], 이하 '적정 차임'이라 한다). 한편, 위 기간 중 피고가 원고에게 지급한 차임액은 1,082,030,000원(계산근거는 별지 '계산근거'와 같다. 이하 '실제 지급액'이라 한다)이다.

⑥ 원고는 이 사건 임대차계약 체결 전에 이 사건 토지의 부지조성비용으로 107,040,709원을

지출하였다.

다) 위 인정사실과 그로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 약정은 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없다고 판단된다. 따라서 이 사건 약정은 유효하고, 이와 다른 전제에 선 피고의 동시이행 항변은 이유 없다.

① 피고는 이 사건 임대차계약에 앞서 이 사건 건물 공사계약을 체결하여 이 사건 건물의 예상 신축 비용을 알 수 있었고, 위 임대차계약 당시 피고의 건물 신축 비용 회수에 필요한 기간을 고려하여 임대차기간을 통상적인 경우보다 장기인 8년으로 정한 것으로 보인다. 실제로 피고는 이 사건 임대차기간에 이 사건 마트를 운영하며 거액의 매출을 올리기도 하였다.

② 2015. 10. 17.부터 2022. 3. 31.까지 약 6년 5개월간 적정 차임액이 실제 지급액을 초과하는 것으로 보인다.

③ 이 사건 임대차계약에서 이 사건 특약 제4항을 통해 피고가 실질적으로 영업을 개시할 수 있을 때까지 차임의 50%를 감액하였다.

다. 소결론

피고는 이 사건 약정에 따라 원고에게 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마치고, 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 건물 매매대금 청구에 관한 판단

피고는, 임차인으로서 이 사건 건물매수청구권을 행사하였으므로 그에 따라 매매대금을 지급받아야 한다고 주장한다. 그러나 앞서 본 것처럼 피고가 이 사건 약정을 하여 건물매수청구권을 포기하였다고 봄이 상당하므로, 이 부분 반소 청구는 이유 없다.

나. 부당이득 반환 청구에 관한 판단

1) 당사자의 주장 요지 피고는, 원고가 임대차목적물 중 이 사건 부지 부분을 점유·사용하고 있으므로, 그 차임 상당액을 부당이득으로 반환하여야 한다고 주장한다. 이에 대하여 원고는, 이 사건 임대차 개시 시점부터 3년이 되는 때에 차임을 증액할 수 있었는데 이를 바로 증액하지 아니하는 대신 피고로부터 이 사건 부지의 무상사용 허락을 받았다고 주장한다.

2) 판단 위 인정사실과 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 원고에게 이 사건 부지의 무상사용을 허락하였다고 봄이 상당하다. 피고의 이 부분 반소 청구도 이유 없다.

① 원고가 이 사건 부지를 무단으로 점유, 사용하였다면 영리법인인 피고가 이에 대하여 이의를 제기하는 것이 자연스럽다. 그런데 피고가 이 사건 임대차기간 중에 원고의 이 사건 부지 사용에 대하여 이의하였다고 볼 만한 사정은 나타나지 않는다. 피고는 이 사건 임대차기간 종료 후 원고가 이 사건 건물 소유권이전등기와 인도를 구하자 비로소 부당이득 반환을 청구한 것으로 보인다.

② 이 사건 특약 제1항은 "본 부동산 임대차계약에 대해서 3년 후(총 8년 계약기간 내) 쌍방 협의 하에 재작성하기로 한다. 다만, 재계약시에는 물가상승률, 임차인의 제반사정을 고려하여 임대료를 조정하기로 한다."고 되어 있다. 따라서 임대차기간이 3년이 되는 때 당사자가 협의하여 차임을 증액할 수 있었다. 그런데 원고와 피고는 임대차 개시 시점부터 3년이 아니라 5년이 되는 때인 2019년 4월분부터 차임을 증액하였다. 이러한 차임 증액 시점에 관한 사실관계는 이 사건 부지 사용 경위에 관한 원고 주장을 뒷받침한다. 원고와 피고는 2019. 4. 차임 증액 폭을 정할 때 원고가 이 사건 부지를 사용해오고 있는 점도 감안하였을 것으로 보인다.

③ 이 사건 토지 전체 면적 중 이 사건 카페 건물 부지가 차지하는 비율이 그리 높지 않다. 이 사건 카페 건물의 위치나 규모 등에 비추어 이 사건 카페 건물이 이 사건 마트 운영에 지장을 초래하였을 것으로 보이지도 아니한다. 오히려 이 사건 카페 운영이 마트 고객을 유치하는 데 도움이 되었을 것으로도 보인다. 또한 이 사건 주차장 부지가 이 사건 카페 이용객의 주차장으로 전용된 것으로 보이지도 아니한다. 이 사건 마트 고객 등이 이 사건 주차장 부지를 사용하면서 부수적으로 이 사건 카페 고객들도 주차장 부지를 사용하였던 것으로 보인다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강호인

판사전민철

판사김진경

별지