

서울중앙지방법원 2022. 5. 12 선고 2020가합554534 판결 [건물매수 등 청구]

재판경과

서울고등법원 2022. 10. 26 선고 2022나2018868 판결

서울중앙지방법원 2022. 5. 12 선고 2020가합554534 판결

전문

원고A영농조합법인

소송대리인 변호사 노혁수

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 유지희, 오용규

변론 종결2022. 3. 24.

판결 선고2022. 5. 12.

주문

1. 원고의 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구: 피고는 원고에게 1,116,239,754원 및 그 중 155,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지¹⁾ 연 12%의, 961,239,754원에 대하여 2020. 11. 20.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 주위적으로 건물매수청구권 행사에 따른 매매대금 지급청구와 소유권방해배제청구권 침해로 인한 손해배상청구 내지 부당이득반환청구를 선택적으로 구하면서 961,239,754원 및 이에 대한 지연손해금을 청구하고 있고, 원인자 부담금 155,000,000원 상당의 약정금 청구를 병렬적으로 하고 있다).

예비적 청구: 피고는 원고에게 231,200,000원 및 그 중 155,000,000원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지,²⁾ 76,200,000원에 대하여는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 각 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 예비적으로 비용상환청구권 행사에 따른 76,200,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하고 있고, 주위적 청구와 마찬가지로 원인자 부담금 155,000,000원 상당의 약정금 청구를 병렬적으로 하고 있다).

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2012. 4. 13. 당시 설립 중 회사였던 원고에게 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)와³⁾ 그 지상 일반철골구조 자동차 관련시설 C동 108.57m², D동 126.88m²(이하 '이 사건 구 건물'이라 한다)를 임대차보증금은 2억 원, 월 차임은 첫 3개월간은 무상, 그 후 36개월간은 월 1,000만 원, 그 후 24개월간은 월 1,100만 원, 마지막 24개월간은 1,200만 원(이하 부가가치세 별도), 임대차기간은 2012. 8. 1.부터 87개월(7년 3개월)로 정하여 임대하는 계약(이하 '이 사건 종전 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 종전 계약의 주된 내용은 아래와 같다.

위 부동산에 대하여 임대인 피고(이하 '갑'이라 함)과 임차인 설립 중의 회사 영농법인 'A(이하 '을'이라 함)'은 쌍방 합의하여 다음과 같이 임대차계약을 체결한다.

제3조(건축물의 건축)

1. 임대차 계약체결 이후 을은 위 부동산 전체(용인시 기흥구 E, F, H)의 지목을 대지로 변경한다. 이에 수반되는 비용 일체(토목 설계, 공사비, 개발 부담금, 농지전용 부담금 등) 전액은 갑이 부담하도록 한다.
2. 위 부동산에 을이 필요한 면적에 따라 을의 부담으로 건물을 신축한다. 신축되는 건물 및 지상물 일체의 소유권(건물 소유권 보존등기 명의)과 처분권은 갑의 것으로 하며, 인테리어 비용을 제외한 건물 공사비 등 을이 지불하는 비용에 대한 모든 영수증은 갑의 명의의 영수증을 발급받아 세무사 사무소에 제출하도록 한다. 이 때 발생한 부가가치세 중 을의 부담 부분에 대한 것은 갑이 환급받은 3일 이내 을이 지정하는 예금 계좌로 입금한다.
3. 을은 현존하는 C동과 D동 모두를 을의 부담으로 멸실한다.
4. 임대 토지에 대한 재산세는 갑의 부담으로 한다.
5. 신축 건물에 대한 재산세는 을의 부담으로 한다(갑이 납부한 후 을에게 영수증 제출→을의 비용으로 처리)

나. 원고는 2012. 4. 27. 법인설립등기를 마치고 피고로부터 이 사건 토지를 인도받아 이 사건 구 건물을 멸실시킨 후 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였다. 이 사건 건물에 관하여 2012. 12. 26. 피고 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 2013. 1. 2. 피고와 사이에 이 사건 토지 및 건물에 관하여 임대차보증금과 월 차임은 이 사건 종전 계약에서 정한 바에 따르고 임대차기간은 2013. 1. 2.부터 2019. 10. 31.까지로 정하여 임차하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 임대차계약의 주된 부분은 아래와 같다.

임대인 피고(이하 '갑'라 함), 임차인 원고(이하 '을'이라 함)는 쌍방 합의하여 다음과 같이 임대차 계약을 체결한다.

제1조(보증금 및 월 임대료)

1. 위 건물의 임대차에 있어 임대차보증금은 2012. 4. 12.자로 체결된 토지에 대한 부동산 임대차계약서에 기재된 임대차보증금 2억 원에 포함된 것으로 한다. 을은 임대차보증금 반환청구권을 갑의 서면 동의 없이 타인에게 양도하거나 질권 기타 담보의 목적으로 할 수 없다.

2. 월 임대료 역시 위 2012. 4. 13.자 부동산임대차계약의 월 임대료에 포함된 것으로 한다.

제7조(계약의 종료)

1. 계약 기간 만료 혹은 해지 시 갑이 건물 및 지상물의 철거를 원하면 을은 소유물 및 기타 재산을 을의 비용으로 반출하고 위 부동산에 을이 건축한 건축물과 기타 부속물 등을 을의 부담으로 제거하고 모든 것을 원상 복구하여 갑에게 명도하여야 한다.

5. 위 월 임대료와 임대차 기간은 을이 부담하여야 할 비용을 고려하여 결정된 것인바 을은 명도 시 갑의 귀책사유로 계약이 해제 및 해지되는 경우 외에는 을이 건축한 건축물 건축비, 내·외부 시설물 설치비, 유익비, 필요비, 영업에 대한 권리 등 위 부동산과 관련된 기타 어떠한 명목의 비용에 대해서도 갑에게 일절의 건물매수청구권이나 손해배상청구권, 부당이득금 반환청구권 등을 행사하지 않기로 한다.

라. 이 사건 임대차계약은 2019. 10. 31. 기간 만료로 종료되었고, 원고는 2020. 4. 12.경 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 인도하였다.

마. 피고는 2020. 9. 18. 이 사건 토지 및 건물, 별지 목록 제3항 기재 건물을 매매대금 92억 원에 유한회사 J에게 매각하였고, 위 각 부동산에 관하여 2020. 11. 19. 유한회사 J 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 8, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 주위적 청구(건물매수청구권의 행사에 따른 매매대금 지급과 손해배상 또는 부당이득반환의 선택적 청구)

1) 이 사건 건물의 보존등기는 피고 명의로 마쳐졌으나 실질적으로는 원고의 소유이므로 이 사건 임대차계약은 건물 소유를 목적으로 한 임대차계약이다. 이 사건 임대차계약은 2019. 1. 31. 기간

만으로 종료하였고 이 사건 건물은 현존하고 있으므로, 원고는 피고에게 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 건물에 관한 매수청구권을 행사한다. 따라서 피고는 원고에게 건물매수청구권 행사에 따른 이 사건 건물의 매매대금 961,239,754원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 이 사건 종전 계약에 따라 이 사건 건물 명의는 피고에게 있으나 실제 그 소유권은 원고에게 있으므로, 결국 원고가 피고에게 이 사건 건물을 명의신탁한 것으로 볼 수 있다. 이에 따라 원고는 피고에게 소유권에 기한 방해배제청구로서 진정명의회복을 위한 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있는데, 피고가 이 사건 건물을 제3자인 유한회사 J에 매각하였는바, 이로써 원고의 피고에 대한 위 소유권이전등기청구권이 침해되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물의 매각 당시 시가 상당의 금원을 불법행위에 기한 손해배상 내지 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 원고는 이를 위 건물매수청구권의 행사에 따른 매매대금 지급청구와 선택적으로 구한다.

나. 예비적 청구(비용상환청구권 행사)

가사 피고가 위 건물매수청구나 손해배상청구 내지 부당이득반환청구에 응할 의무가 인정되지 않더라도, 원고는 이 사건 건물을 사용·수익하기 위하여 주식회사 K로부터 도시가스를 720만 원에 매입하고 1,900만 원과 5,000만 원의 공사비를 들여 수도 및 전기시설을 매립·설치하는 공사를 하였으므로 이 사건 임대차계약 종료 시 위와 같은 비용에 관하여는 비용상환청구권이 인정되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 비용상환청구권 행사에 따른 전기 및 수도공사비용 7,620만 원 및 그 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

다. 원인자부담금 상당 약정금 청구

이 사건 임대차계약 종료 후 피고가 이 사건 건물을 제3자에게 임대하는 경우 원고의 투자비용을 인정하여 원고가 부담한 원인자부담금 전액을 피고가 환급해주기로 약정하였다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 부담한 원인자부담금 합계 1억 5,500만 원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 건물의 소유권 귀속 주체

1) 쟁점의 정리 원고는 이 사건 건물의 소유권이 그 등기 명의에도 불구하고 원고에게 귀속됨을

전제로, 이 사건 건물에 관한 매수청구권 행사에 따른 매매대금 지급청구를 하고 있고, 또한 선택적으로 원고와 피고 사이의 명의신탁약정에 따라 이 사건 건물에 관한 등기 명의가 피고에게 마쳐져 있음을 기화로 피고가 제3자에게 이를 매도하여 원고의 소유권을 침해하는 불법행위를 저질렀다는 이유로 이에 따른 손해배상청구 내지 부당이득반환청구를 하고 있다. 따라서 이 사건 건물의 소유권이 누구에게 귀속되어 있는지는 원고의 이와 같은 청구를 판단하기 위한 쟁점이 되므로 이에 대하여 먼저 판단한다.

2) 관련 법리 신축건물의 소유권은 자신의 노력과 재료를 들여 이를 건축한 사람이 원시취득하는 것이 원칙이긴 하나, 비록 자신의 노력과 재료를 들여 건물을 완성하더라도 타인 명의로 건축허가를 받아 완성된 건물의 소유권을 그에게 귀속시키기로 합의한 경우에는 그 건물의 소유권은 그 타인에게 원시적으로 귀속된다고 할 것이다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다47589 판결 등 참조).

3) 판단 갑 제12 내지 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 피고와 사이에 이 사건 종전 계약을 체결한 후 L에게 공사대금 8억 5,000만 원(부가가치세 별도)에 이 사건 건물의 신축공사를 도급한 사실, 원고는 L에게 2012. 7. 23.부터 2013. 1. 28.까지 6차례에 걸쳐 공사대금으로 7억 8,000만 원을 지급한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면 원고의 비용과 노력으로 이 사건 건물이 신축된 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 각 증거들, 갑 제4호증, 을 제2호증, 을 제5호증의 1의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 고려하여 보면, 원고와 피고는 이 사건 종전 계약과 이 사건 임대차계약을 체결하는 과정에서 이 사건 건물의 소유권을 피고에게 귀속시키기로 합의하였으므로 이 사건 건물의 소유권은 피고에게 원시적으로 귀속되었다고 봄이 타당하다.

가) 이 사건 종전 계약은 이 사건 토지와 이 사건 구 건물을 임차목적물로 하여 체결되었는데, 원고와 피고는 원고의 필요에 따라 멸실되는 이 사건 구 건물에 대한 대가로 신축되는 이 사건 건물의 소유권을 피고에게 귀속시킬 목적에서 이 사건 종전 계약 제3조 제2항과 같이 원고가 자신의 부담으로 이 사건 건물을 신축하되, 이 사건 건물의 건축허가는 피고 명의로 받기로 하고 소유권보존등기 또한 임대인인 피고 명의로 마치기로 하였다고 보인다. 위 규정에 따라 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 소유권을 피고에게 귀속키로 하는 합의가 있었다고 보아야 하고, 이와 달리

원고가 이 사건 건물의 소유권을 보유하되 그 등기 명의만을 피고에게 명의신탁 한다는 취지로 위 규정이 해석되기는 어렵다.

나) 명의신탁자라고 주장하는 자가 목적물에 관한 등기권리증을 소지하지 아니하고 오히려 명의수탁자라고 지칭되는 자가 목적물에 관한 등기권리증을 소지하고 있다면 그 소지 경위 등에 관하여 납득할 만한 설명이 없는 한 명의신탁관계를 인정하여서는 아니되는데(대법원 2000. 1. 28. 선고 99다41985 판결 등 참조), 이 사건 건물의 등기권리증은 피고가 소지하고 있었고, 그럼에도 불구하고 원·피고 사이의 명의신탁관계를 인정할 만한 특별한 사정이 있다고 볼 증거가 없다.

다) 한편 이 사건 건물이 신축된 후 체결된 이 사건 임대차계약에서 임대차기간 만료 또는 임대차계약 해지 시 피고가 이 사건 건물의 철거를 원하면 원고가 자신의 비용으로 이를 철거하고 원상회복해야 한다고 정하고 있고(제7조 제2항), 원고가 이 사건 건물 신축에 들어간 비용을 반환받기 위하여 피고에게 건물매수청구권을 행사할 수 없다는 취지로 정하고 있는바(동조 제5항), 이는 이 사건 건물의 소유권이 원고에게 있음을 전제로 규정된 것으로 볼 여지가 있기는 하다. 그러나 피고 또한 이 사건 건물 신축을 위해 이 사건 토지 개발을 위한 토목 설계, 공사비, 개발부담금, 농지전용부담금 등 상당한 비용을 투입하였던 점, 유한회사 J는 매수 후 이 사건 토지를 임대차보증금 1억 원, 월 차임 3,000만 원(부가가치세 별도)의 조건으로 임대하였는데, 이 사건 임대차계약상 임대조건은 이와 비교할 때 임차인인 원고에게 유리하게 책정된 것으로 보이는 점, 이 사건 임대차계약 제7조 제5항에서도 '위 월 임대료와 임대차기간은 원고가 부담하여야 할 비용을 고려하여 결정된 것'이라고 정하고 있어 이 사건 건물이 원고의 비용과 노력으로 신축된 것을 고려하여 임대조건이 정해진 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 원고는 이 사건 토지를 보다 유리한 조건으로 임차함으로써 이 사건 건물의 신축으로 투하된 자본을 회수할 수 있다고 보고 이 사건 건물의 소유권을 피고에게 귀속시키기로 합의하였다고 볼 여지가 충분하다.

라) 원고가 이 사건 건물을 신축하면서 부담한 원인자부담금과 관련하여 이 사건 임대차계약 종료 후 이 사건 건물을 승계하여 제3자에게 임대하는 경우 피고가 원고에게 원인자부담금 상당의 금액을 반환하여 주겠다는 취지의 메일을 송부하였는데, 위 메일의 내용은 이 사건 임대차계약이 종료된 후 이 사건 건물의 소유권은 당연히 피고에게 귀속됨을 전제로 한 것인바, 그럼에도 원고는 이에 대하여

어떠한 이의를 제기하지 않았다. 아울러 원고는 이 사건 임대차계약 종료 후 아무런 이의 없이 피고에게 이 사건 건물을 인도하여 주었다.

나. 주위적 청구에 관한 판단

1) 건물매수청구권 행사에 따른 매매대금 지급청구 가) 민법 제643조에서 정한 지상물매수청구권은 지상물의 소유자에 한하여 행사할 수 있다(대법원 1993. 7. 27. 선고 93다6386 판결 참조). 또한 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임차인이 가지는 건물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 기간 만료로 종료되고 지상 건물이 현존하며, 임차인이 계약 갱신을 청구하였음에도 임대인이 이를 거절한 경우에 임차인에게 인정된다(민법 제643조, 제283조).

나) 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물의 소유권이 피고에게 원시적으로 귀속되었으므로 이 사건 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 하는 임대차계약이라 할 수 없는바, 원고는 피고에게 건물매수청구권을 행사할 수 없다.

다) 또한 이 사건 임대차계약은 2019. 12. 31. 기간 만료로 종료되어 원고가 2020. 4. 12. 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 인도한 사실은 앞서 본 바와 같은데, 그 과정에서 원고가 이 사건 임대차계약에 관한 갱신청구권이나 이 사건 건물에 관한 매수청구권을 행사하였다는 점에 관한 아무런 주장·증명이 없다. 원고가 이 사건 소장 부분의 송달을 통하여 건물매수청구권을 행사함과 동시에 이 사건 임대차계약에 관한 갱신청구권을 행사하였다고 선행하더라도 이미 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 전제로 원고가 임대차목적물인 이 사건 토지 및 건물 등을 반환한 이후에 행사된 원고의 갱신청구는 그 효력이 없다고 봄이 상당하다.

라) 따라서 원고의 이 사건 건물에 관한 매수청구권은 어느 모로 보더라도 인정된다고 보기 어렵다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 손해배상청구 및 부당이득반환청구 살피건대, 이 사건 건물의 소유권을 피고가 원시취득 하였음은 앞서 본 바와 같고, 원고가 제출한 증거에 의하더라도 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 관한 명의신탁약정이 이루어졌다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 모두 받아들이기 어렵다.

다. 예비적 청구에 관한 판단

1) 임차인이 임차건물에 대하여 증·개축 기타 필요한 시설을 하되 임대인에게 그 투입비용의 변상이나 일체의 권리 주장을 포기하기로 특약하였다면, 이는 임차인이 임차건물을 반환할 때에 비용상환청구 등 일체의 권리를 포기하는 대신 원상회복의무도 부담하지 않는다는 내용을 포함하는 약정으로 볼 수 있다(대법원 1981. 11. 24. 선고 80다320, 321 판결 등 참조).

2) 앞서 든 각 증거, 갑 제14호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 자신의 비용으로 이 사건 건물의 전기시설, 도시가스시설 등을 설치한 사실이 인정되고, 위 설치비용은 임차목적물의 보존에 관한 필요비이거나 임차목적물의 개량을 위하여 지출되어 물건의 가치를 객관적으로 증가시킬 수 있는 유익비에 해당한다고 할 것이나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약 제7조 제1항 및 제5항에 따라 원고는 이 사건 임대차계약 종료 시 이 사건 건물을 원상복구하기로 하고 내·외부 시설물 설치비, 유익비, 필요비 등 어떠한 비용을 청구하지 않기로 하였는바, 이는 이 사건 건물에 지출한 각종 유익비 또는 필요비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 볼 수 있다. 따라서 원고는 이 사건 임대차계약이 종료되더라도 위 특약에 따라 피고에게 필요비 내지 유익비의 상환청구를 할 수 없으므로 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 원인자부담금 반환 청구에 관한 판단

살피건대, 원고가 이 사건 건물 신축 당시 용인시에 오페수 원인자부담금으로 9,200만 원 및 6,300만 원을 각각 납부한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면 피고는 원고에게 2012. 10. 29.경 "M동 토지는 7년 후 아마 2가지 방향 중 하나로 진행될 것이라고 생각합니다. (1) A(원고)에서 임대연장 (2) 수위 개발 상황에 맞춰 충분한 용적률의 빌딩을 신축. 두 가지 경우 모두 제가 이 원인자부담금의 이권을 사용할 가능성은 없다고 보여집니다. (중략) 2. 만약 7년 임대 만료 후에 제가 위에 예상한 두 가지 경우와 달리 제가 A(원고)의 건물을 있는 그대로 승계해 신축 없이 제3자에게 임대를 할 경우에는 A(원고)의 투자비용을 인정해 원인자부담금 전액을 환급해 드리겠습니다."라는 메일을 보낸 사실이 인정된다.

위 인정사실에 앞서 든 각 증거와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 원인자부담금은 이 사건 임대차계약 체결 당시 미리 예상하지 못한 비용으로서 그 비용의 부담주체에 관하여 2012. 10.경부터 당사자인 원고와 피고 사이에 논의가 있었던 것으로

보이는 점, ② 원인자부담금은 이 사건 건물의 신축과 관련된 것이므로 원고가 원칙적으로 부담하여야 하는 점, ③ 피고가 원고에게 원인자부담금을 대신 부담하겠다고 한 취지는 피고가 임대인으로서 이 사건 건물을 제3자에게 임대하여 그로 인한 차임을 수수하게 될 경우 원고가 이 사건 건물에 투자한 비용을 고려하여 이를 원고 대신 부담하겠다는 것으로 보이는 점, ④ 그런데 피고가 원고 이외의 제3자에게 이 사건 건물을 임대하여 그로부터 차임 등 수익을 얻고 있다는 점을 인정할 증거가 부족하고, 오히려 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 건물을 제3자에게 매각한 점 등을 고려하면, 위 인정사실에도 불구하고 피고가 위 원인자부담금을 원고 대신 부담하여야 한다고 보기 어렵다. 원고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사허준서

판사류의준

판사염정원

별지

- 1) 청구취지에는 지연손해금의 만료일이 기재되어 있지 아니하나 위와 같이 선택한다.
- 2) 마찬가지로 청구취지에는 지연손해금의 만료일이 기재되어 있지 아니하나 위와 같이 선택한다.
- 3) 이 사건 종전 계약 체결 당시에는 용인시 기흥구 E 잡종지 3,149m², F 잡종지 25m², G 전 202m²로 분할된 상태였으나, 위 계약 제3조 제1항에 따라 이 사건 토지로 합필되고 지목도 대지로 변경되었다.