

대법원 2008. 5. 29 선고 2007다4356 판결 [소유권말소등기등] [공2008하,908]

판 시 사 항

건물에 근저당권이 설정되어 있는 경우에도 토지임차인의 건물매수청구권이 인정되는지 여부(적극)
및 그 경우 건물 매수가격의 산정 방법

판 결 요 지

건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 기간이 만료함에 따라 지상건물 소유자가 임대인에 대하여 행사하는 민법 제643조 소정의 매수청구권은 매수청구의 대상이 되는 건물에 근저당권이 설정되어 있는 경우에도 인정된다. 이 경우에 그 건물의 매수가격은 건물 자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변 토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매수청구권 행사 당시 건물이 현존하는 대로의 상태에서 평가된 시가 상당액을 의미하고, 여기에서 근저당권의 채권최고액이나 피담보채무액을 공제한 금액을 매수가격으로 정할 것은 아니다. 다만, 매수청구권을 행사한 지상건물 소유자가 위와 같은 근저당권을 말소하지 않는 경우 토지소유자는 민법 제588조에 의하여 위 근저당권의 말소등기가 될 때까지 그 채권최고액에 상당한 대금의 지급을 거절할 수 있다.

참 조 조 문

민법 제283조, 제588조, 제643조

재판경과

대법원 2008. 5. 29 선고 2007다4356 판결

대구지방법원 2006. 12. 13 선고 2005나11075 판결

참조판례

대법원 1972. 5. 23. 선고 72다341 판결(집20-2, 민63), 대법원 1987. 6. 23. 선고 87다카390
판결(공1987, 1235), 대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결(공1988, 1328), 대법원 2002.
11. 13. 선고 2002다46003, 46027, 46010 판결(공2003상, 67)

전문

【원고, 피상고인】 원고

(소송대리인 변호사 이▽우)

【피고, 상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 위너스 담당변호사 오▲석)

【원심판결】대구지법 2006. 12. 13. 선고 2005나11075 판결

주 문

원심판결 중 제2차 예비적 청구에 관한 원심판결 주문 제2의 가.항 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대구지방법원 본원 합의부에 환송한다. 나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

원심은 그 판결에서 들고 있는 증거들을 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 원고와 피고 사이에 2000. 7. 8. 체결된 이 사건 임대차계약은 2005년 가을 무렵 임대차기간(5년)의 만료로 인하여 종료되었다고 판단하였는바, 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 인정과 판단은 정당하고, 거기에 채증법칙 위배 등의 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점, 제3점에 대하여

건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 기간이 만료됨에 따라 지상건물 소유자가 임대인에 대하여 행사하는 민법 제643조 소정의 매수청구권은 매수청구의 대상이 되는 건물에 근저당권이 설정되어 있는 경우에도 인정된다(대법원 1972. 5. 23. 선고 72다341 판결 참조).

그리고 이러한 경우에도 그 건물의 매수가격은 건물 자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변 토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매수청구권 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가 상당액을 의미하고(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003, 46027(병합), 46010(반소) 판결 참조), 여기에서 근저당권의 채권최고액이나 피담보채무액을 공제한 금액을 매수가격으로 정할 것은

아니며, 다만 매수청구권을 행사한 지상건물 소유자가 위와 같은 근저당권을 말소하지 않는 경우 토지소유자는 민법 제588조에 의하여 위 근저당권의 말소등기가 될 때까지 그 채권최고액에 상당한 대금의 지급을 거절할 수 있다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 참조).

원심판결에 의하면 원심은, 피고의 매수청구권 행사에 의하여 2005. 12. 12.경 이 사건 신축건물에 관하여 원고와 피고 사이에 매매유사의 법률관계가 성립되었다고 인정한 다음, (1) 이 사건 신축건물의 매매대금의 액수에 관하여는, 이 사건 기록(소장에 첨부된 이 사건 신축건물에 대한 소송물가액계산방법)에 의하면 위 건물매수청구권을 행사한 시점에 가까운 2003. 11. 18. 현재 이 사건 건물의 시가는 39,288,940원인 사실을 인정할 수 있으므로, 원고가 피고에게 지급하여야 할 이 사건 건물에 대한 매매대금은 위 돈으로 봄이 상당하다고 판단하고, 나아가 (2) 피고가 이 사건 신축건물에 관하여 2001. 9. 27. 근저당권자 주식회사 대구은행, 채권최고액 6,500만 원인 근저당권을 설정하였는데, 위에서 인정한 이 사건 신축건물의 시가는 위 근저당권으로 담보된 채권의 가액을 반영하지 않은 것이므로, 피고는 원고에게 위 근저당권설정등기가 말소된 채 위 건물의 소유권을 이전할 의무가 있다고 보아, 그 주문에서 “피고는 원고로부터 39,288,940원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 신축건물에 관하여 위 근저당권설정등기를 말소한 채로 2005. 12. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 같은 건물을 명도하라”고 판결하였다. 그러나 앞서 본 법리에 비추어 보면, 매수청구권 행사일로부터 2년 이상 차이가 나는 시점의 과세시가표준액(이 사건 소가 제기될 당시의 민사소송 등 인지규칙에 의하면, 건물에 대한 소송목적의 값은 지방세법령의 규정에 의한 과세시가표준액에 따라 산정하게 되는데, 이는 일반적으로 시가에 비하여 훨씬 낮은 금액이었다)에 의하여 위 건물의 시가를 39,288,940원으로 인정하면서, 그 금액보다 많은 채권최고액 6,500만 원인 근저당권설정등기를 말소한 다음 원고에게 이 사건 신축건물에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하라고 판결한 원심의 조치에는 매수청구권의 행사에 관한 법리를 오해하고 매매목적물의 시가에 관하여 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

3. 그러므로 원심판결 중 제2차 예비적 청구에 관한 원심판결 주문 제2의

가.항 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리 · 판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하며,
나머지 상고를 기각하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김능환(재판장) 양승태 박시환(주심) 박일환