

대전지방법원 천안지원 2021. 1. 20 선고 2019가단122048 판결 [매매대금청구에 관한 독촉]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이재호

피 고 B중친회

소송대리인 법무법인 청암

담당변호사 도병수, 조광묵, 김정태

변론 종결 2020. 12. 16.

판결 선고 2021. 1. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 96,688,200원 및 이에 대하여 2019. 8. 10.부터 2021. 1. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 116,768,200원 및 이에 대하여 지급명령正本 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 C을 중시조로 하여 분묘수호와 제사 및 종원 상호 간의 친목 등을 목적으로 C의 후손 중 성년 이상의 자들로 구성된 종중이다.

나. 천안시 서북구 D리(이하 'D리'라고만 한다) E 임야 5단 1무보(이하 '분할전토지'라 한다)는 다음과 같이 순차적으로 등록전환, 지목변경 및 분할되었다.

1993. 8. 27. 등록전환	1993. 8. 27. 지목변경	2000. 2. 24. 분할 및 지목 변경 후	2008. 12. 1. 분할 및 지목 변경 후
F 전 5,008㎡	F 과수원 5,008㎡	F 과수원 4,653㎡	F 대 200㎡ (이하 '이 사건 제1토지'라 한다)
			G 과수원 44,53㎡ (이하 '이 사건 제2토지'라 한다)
			H 잡종지 355㎡ (이하 '이 사건 제3토지'라 한다)

다. 피고는 1966. 12. 31. 분할 전 F 과수원 5,008㎡를 종원인 I, J, K 앞으로 명의신탁하여 두었다가, 그중 F 잡종지 355㎡(이 사건 제3토지)에 관하여서는 2000. 2. 24. 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 한편 피고는 1963년경 원고의 부친인 L에게 분묘를 관리하는 조건으로 분할전토지에 집을 지어주고 거주하게 하였고, 그 후 원고와 피고는 분할 전 F 과수원 5,008㎡에 관하여 원고가 선조의 묘소를 관리하는 조건으로 임대료를 연 36만 원으로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건

임대차계약'이라 한다)을 체결하고 이를 매년 계속 갱신하였다.

마. 원고는 1994. 12. 28. 이 사건 제1토지 지상에 시멘트적벽돌조 슬래브지붕단층주택 84.42㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 신축한 후 위 주택에 관한 소유권보존등기를 마쳤고, 이 사건 제2토지 지상에는 배나무 147주, 사과나무 2주, 호두나무 1주, 대추나무 1주, 자두나무 1주, 복숭아나무 2주, 목련 1주(이하 '이 사건 수목'이라 한다)가식재되어 있다.

바. 또한 원고는 이 사건 제3토지 중 별지 도면 표시 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 그부분 지상의 창고 142㎡, 별지 도면 표시 16, 17, 18, 19, 16의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ부분 지상의 화장실 2㎡, 별지 도면 표시 6, 7의 각 점을 차례로 연결한 담장, 별지 도면 표시 12, 20의 각 점을 차례로 연결한 담장을 각 설치하였고(이하 위 창고와 화장실, 담장을 통틀어 '이 사건 건물 등'이라고 하고, 이 사건 주택, 이 사건 수목과 통틀어 '이 사건 각 지상물'이라 한다).

사. 한편 피고는 2015. 12. 3. 원고에게 이 사건 임대차계약상 미지급 임료 36만 원을 입금할 것을 요청하면서 2016년에는 임대료를 연 600만 원으로 증액하여 임대차계약을 체결할 것을 요청하였고, 원고는 피고에게 2015. 12. 9. 임대료 36만 원을 납부한 후 2015. 12. 11. 임대료 연 600만 원은 과다하여 응할 수 없다는 취지로 답변하였다.

아. 피고는 원고를 상대로 2016. 3. 25. 이 사건 제3토지 지상 이 사건 건물 등의 철거 및 해당 토지 부분의 인도를 구하고, 위 토지의 인도 완료일까지 임료 상당의 부당이득금의 지급을 구하는 소송을 제기하여 2018. 6. 20. 대전지방법원 천안지원 2016가 단103213호로 "이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었고, 이 사건 주택 및 수목은 피고가 철거를 구하는 대상에 포함되지 않아 원고는 위 주택 및 수목에 대한 지상물매수청구권으로 피고의 철거 청구 및 인도 청구에 대항할 수 없으며, 원고가 이 사건 건물 등을 건축하여 소유하는 것은 이 사건 임대차계약을 체결한 목적에 반하는 것이다"라는 이유로 피고 승소 판결이 선고되었다.

자. 원고가 위 아. 항 판결에 대하여 항소(대전지방법원 2018나109316호)하였으나, 피고가 2019. 6. 25. 소를 취하하여 위 사건은 종결되었다(이하 위 관련 민사소송의 1심, 항소심을 통틀어 '관련 민사소송'이라 한다).

아. 관련 민사소송에서 이 사건 주택, 수목, 건물 등에 대하여 감정절차가 진행되었고, 감정결과 이

사건 주택의 감정평가액은 59,938,200원, 이 사건 수목의 감정평가액은 36,750,000원, 이 사건 건물 등의 감정평가액은 20,080,000원으로 감정되었다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고와 피고 사이의 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었고, 원고는 피고를 상대로 이 사건 각 지상물에 대하여 지상물매수청구권을 행사하였던바, 피고는 원고에게 매매대금으로 116,768,200원(59,938,200원 + 36,750,000원 + 20,080,000원) 및이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 피고의 주장

- 1) 피고는 원고에게 과거 산소의 관리 등을 목적으로 이 사건 각 토지를 개간하여 농사짓는 것을 허용한 것일 뿐이다. 이 사건 각 토지는 원고의 부친인 L가 위 각 토지에서 거주하기 시작한 후인 1976. 12.경에서야 과수원으로 지목이 변경되었을 뿐 아니라, 1995년경에서야 현재와 유사하게 가옥이 축조되고 과수원으로 운영되기 시작한 점등에 비추어 볼 때, 이 사건 임대차계약은 수목의 식재나 건물의 소유를 위한 임대차가 아니다. 또한 이 사건 주택은 1994년경 원고가 새로이 축조한 것이므로, 피고의 동의 하에 이루어진 것이 아니다. 따라서 이 사건 각 지상물은 당초 토지의 임대목적에 반하고 피고의 예상보다 고가의 물건이므로 지상물매수청구권의 대상이 될 수 없다.
- 2) 또한 이 사건 주택은 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있지 아니하고, 다른 부분에 대하여도 원고 소유인지가 불명하므로, 원고는 이 사건 각 지상물에 관하여 매수청구권을 행사할 수 없다.
- 3) 원고가 2015년 이후에 임대차계약상의 의무인 분묘 벌초와 백미 2가마 납부 의무를 이행하지 않았던바, 피고는 임대차계약의 해지를 통보한 것이다. 따라서 원고의 채무불이행에 의하여 이 사건 임대차계약이 해지되었으므로, 원고에게 지상물매수청구권은 인정되지 않는다.

나. 이 사건 임대차계약에 관한 판단

1) 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 원고의 부친인 L와 이 사건 각 토지에 대하여 임대차계약을 체결하였고, L 사후에는 원고와 임대차계약을 체결하고 이를 갱신하여 온 사실, 피고는 원고와 선조 묘소를 관리하는 조건으로 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 원고가 2015. 12. 초순경 피고에게 미납 차임을 요청하면서 1년에 36만 원이던 임료를 인상하여 재계약할 것을 요구하였는데, 피고는 미납 차임을 납부하면서 계약 갱신을 거절한 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 임대차계약은 2015. 12. 31. 기간만료로 종료되었다(이에 대하여 피고는 이 사건 임대차계약은 원고의 채무불이행으로 해지되었다고 주장하나, 피고의 주장과 같이 원고가 이 사건 임대차계약에 따라 별초의무를 이행하지 않거나 백미 2가마를 납부하지 아니하였음을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐 아니라, 피고가 이를 이유로 임대차계약의 해지의사를 표시한 사실을 인정할 증거도 없다. 또한 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 피고의 2015. 12. 3.자 내용증명에 따라 2015. 12. 9. 2015년도 임대료 36만 원을 납부하였으므로, 원고가 차임 지급의무를 이행하지 않았다고 볼 수도 없다. 따라서 이 사건 임대차계약은 피고의 주장과 같이 원고의 채무불이행으로 해지되었다고 볼 수 없고, 단지 기간만료로 종료되었다고 할 것이다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다).

2) 한편 민법 제643조, 제283조에 따른 지상물매수청구권을 행사하기 위해서는 임대차계약이 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 것이어야 하므로, 이 사건 임대차계약의 목적에 관하여 보도록 한다.

앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들등에 비추어 볼 때, 이 사건 임대차계약의 목적은 피고가 원고로 하여금 그곳에 거주하면서 선조의 묘소를 관리하고 과수원을 운영하도록 한 것으로 봄이 타당하다.

① 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 매년 갱신되어 왔고, 최초 체결시점은 변론종결일 현재로부터 약 40-50년 전이므로, 이 사건 임대차계약의 목적을 반드시 이 사건 임대차계약이 최초로 체결된 시점에 한정하여야 할 것은 아니다. 피고의 주장에 따르면 원고는 적어도 1995년부터 이 사건 주택을 신축하여 거주하면서 과수원을 운영하였던 것으로 보이는데 이 사건 임대차계약이 해지된 2015년도까지 약 20년 동안 원고는 피고로부터 아무런 이의도 받지 않은 채 이 사건 주택을 점유하고 과수원을 관리하면서 차임을 지급해 왔다.

② 더욱이 피고의 주장에 의하더라도, 피고는 원고의 부친 L에게 이 사건 각 토지의 일부에 집을 지어 살게 하면서 농사를 짓도록 하였다고 진술하고 있다.1) 따라서 이 사건 임대차계약의 목적은 거주 및 토지 관리로 판단되는데, 토지 관리방법은 당시 토지의 지목에 따라 달라질 수 있다고 보이고, 지목에 따른 관리방법의 변경이 본질적인내용을 바꾸는 정도라고 보이지는 아니한다. 그런데 분할전토지의 지목이 1993년경 과수원으로 변경된 후 원고는 이 사건 각 토지에서 거주하면서 과수원을 관리한 것으로 파악되고, 이에 대하여 피고가 이의를 제기한 사정을 찾아볼 수 없는바, 이 사건 임대차계약의 목적은 거주 및 과수원 관리로 파악된다.

다. 지상물매수청구권의 행사 및 그 범위

1) 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 원고가 거주하면서 묘소 관리 및 과수원 관리를 하도록 한 것이고, 앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 이 사건 각 토지에 관한 임대차계약을 체결하여 피고에게 2015년까지 임대료를 납부한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 수목을 식재한 것은 원고로 봄이 상당한 점, ② 나아가 임대차기간 중에 축조되었다고 하더라도 그 만료 시에 가치가 잔존하고 있으면 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 범위에 포함되고 반드시 이는 임대차계약 당시의 기존 지상물이거나 임대인의 동의를 얻어 신축된 것에 한정되지 않는데(대법원 1993. 11.21. 선고 93다34589 판결 참조), 원고가 그 부친이 당초 축조한 건물 대신 이 사건 주택을 새로 신축하였다고 하더라도, 이 사건 주택은 이 사건 임대차계약 존속 중에 임대차목적 내인 '거주' 용도로 건축된 것으로 판단되는 점, ③ 건물에 대한 법률상 또는 사실상의 처분권을 가지고 있는 임차인은 건물 소유자가 아니더라도 지상물매수청구권을 행사할 수 있는바(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다48364 판결 등 참조), 원고가 이 사건 주택을 신축하였고, 변론종결일 현재 원고의 처인 M 명의로 이 사건 제2주택의 소유권이전등기가 마쳐져 있는 이상, 원고가 등기부상 소유자가 아님을 이유로 원고의 지상물매수청구권을 저지할 수 없는 점, ④ 즉 이 사건 주택 및 수목은 원고의 '거주' 및 '과수원 운영'이라는 임대차계약의 취지에 부합하는 것으로 판단될 뿐이고, 달리 이 사건 주택 및 수목의 가액이 피고의 예상을 벗어나 과다하다고 볼 수 없는 점등에 비추어 보면, 원고가 거주하고

있는 이 사건 주택과 원고가 과수원 운영을 위하여 식재한 이 사건 수목은 이 사건 임대차계약 종료에 따른 매수청구권의 대상이 된다고 봄이 타당하다.

다만 이 사건 건물 등에 관하여 보건대, 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 이 사건 주택에 거주할 뿐 이 사건 건물 등에서 거주하는 것이 아닌사실을 인정할 수 있고, 달리 이 사건 건물 등이 묘소 관리나 과수원 운영을 위하여 필요하다고 볼 아무런 사정이 없다. 따라서 원고가 이 사건 건물 등을 건축하여 소유하는 것은 이 사건 임대차계약을 체결한 목적에 반하는 것이라고 봄이 타당하므로, 이는 지상물매수청구권의 대상이 될 수 없다.

2) 한편 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료되었고, 갑 제3호증의6의 기재에 의하면, 원고는 관련 민사소송에서 이 사건 각 지상물에 대한 매수청구권의 의사표시가 담긴 2017.

3. 14.자 준비서면을 제출하여, 위 준비서면이 그즈음피고에게 송달된 사실을 인정할 수 있다. 따라서 원고의 이 사건 주택 및 수목에 관한 지상물매수청구권의 행사로 인하여 원고와 피고 사이에 이 사건 주택 및 수목에 관한 매매계약이 체결되었다 할 것이다.

따라서, 피고는 원고에게 이 사건 주택 및 수목의 매매대금 합계 96,688,200원(59,938,200원 + 36,750,000원) 및 이에 대하여 피고가 이 사건 지급명령정본을 송달받은 다음날임이 기록상 명백한 2019. 8. 10.부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결선고일인 2021. 1. 20.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이정아

1) 피고의 2020. 9. 10.자 준비서면 제1, 2면.