

전주지방법원 군산지원 2021. 11. 4 선고 2020가합51728 판결 [매매대금 지급 청구의 소]

재판경과

광주고등법원(전주) 2022. 6. 16 선고 2021나12082 판결

전주지방법원 군산지원 2021. 11. 4 선고 2020가합51728 판결

전문

원고A

소송대리인 대한 법무법인

담당변호사 이민호

피고B문중

소송대리인 변호사 유길중

변론 종결 2021. 10. 21.

판결 선고 2021. 11. 4.

주문

1. 피고는 원고로부터 별지1. 목록 기재 각 토지 및 별지1. 목록 제1항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 18, 26, 25, 24, 19, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분, 별지1. 목록 제2항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 23, 22, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분, 별지1. 목록 제3항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '다' 부분, 별지1. 목록 제4항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 5, 6, 7, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 '라' 부분,

별지1. 목록 제5항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 25, 24, 19, 20, 21, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 '마' 부분, 별지1. 목록 제6항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 차례로 연결한 선내 '바' 부분, 별지1. 목록 제7항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 5, 8, 9, 10, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 '사' 부분 각 지상에 위치한 수목을 인도받음과 동시에 원고에게 422,036,698원을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 482,640,740원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 이 사건 임대차계약의 체결 등

1) 피고는 1985년경 조경수 판매업자인 원고에게 별지1. 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)를 임대1) 하였고, 원고는 별지1. 목록 제1항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 18, 26, 25, 24, 19, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분, 별지1. 목록 제2항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 23, 22, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분, 별지1. 목록 제3항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '다' 부분, 별지1.

목록 제4항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 5, 6, 7, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 '라' 부분, 별지1. 목록 제5항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 25, 24, 19, 20, 21, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 '마' 부분, 별지1. 목록 제6항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 차례로 연결한 선내 '바' 부분, 별지1. 목록 제7항 기재 토지 중 별지2. 도면 표시 5, 8, 9, 10, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 '사' 부분 각 지상에 조경수(이하 '이 사건 수목'이라고 한다)를 식재한 후 이를 판매하여 왔다.

2) 원고와 피고는 위 각 토지에 관한 임대차계약을 여러 차례 갱신하여 오다가 2006. 7. 11. '임대인: 피고, 임차인: 원고, 임대기간: 위 각 토지 인도일로부터 10년 (2016. 7. 1.까지), 차임: 연 200만 원'으로 각 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차 계약'이라고 한다)을 체결하였다.

3) 피고는 이 사건 임대차계약에서 정한 임대기간 만료일이 다가오자 2016. 1. 13., 2016. 4. 12. 및 2016. 6. 23. 원고에게 위 임대차계약의 갱신거절 및 이 사건 수목의 수거 등을 요구하는 내용의 통지서를 발송하였고, 그 무렵 위 각 통지서는 원고에게 도달하였다.

나. 관련 소송의 확정 등

1) 피고는 2017. 11. 6. 원고를 상대로 이 사건 수목의 수거와 이 사건 각 토지의 인도 및 위 각 토지에 관한 차임 상당의 부당이득을 구하는 내용의 소를 제기하였다 (전주지방법원 군산지원 2019가합50248, 이하 위 사건의 심급을 불문하고 '관련 소송2'이라고 한다).

2) 원고는 위 관련 소송에서 민법 제643조, 제283조 제2항에 따라 피고에게 이 사건 수목에 대한 매수청구권을 행사하였고, 위 법원은 2020. 2. 19. '원고의 위 지상물매수 청구권의 의사표시가 기재된 답변서가 피고에게 송달된 2017. 11. 29. 원고와 피고 사이에 위 수목에 관한 매매계약이 체결되었고, 피고가 그 매매대금의 지급과 상환으로 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 것으로 볼 수는 없다'는 이유 등으로 피고의 원고에 대한 위 각 청구를 모두 기각하는 판결을 선고하였다.

3) 피고는 위 판결에 대하여 항소하였는데, 항소심은 2020. 12. 17. 이 사건 임대차 계약은 2016. 7. 2. 기간의 만료로 종료되었고, 이 사건 수목에 관한 원고의 지상물매수 청구권 행사에 따라 원고와 피고 사이에 2017. 12. 7. 위 수목에 관한 매매계약이 체결 되었으며, 피고는 그 매매대금의 지급과 상환으로 위 수목 및 이 사건 각 토지의 인도를 구할 수 있을 뿐이라는 이유로 피고의 원고에 대한 위

수목의 수거 및 위 각 토지의 인도 청구를 배척하면서도 원고가 위 수목의 소유자로서 위 임대차계약기간 만료 이후의 위 각 토지의 사용, 수익으로 인한 부당이득을 피고에게 반환할 의무가 있다고 판단하여 위 1심판결 중 아래 표 기재와 같이 지급을 명하는 금액(이하 '이 사건 판결금'이라고 한다)에 해당하는 피고의 패소 부분을 취소하는 내용 등의 판결을 선고하였다[광주고등법원(전주)2020나10669].

원고는 피고에게,

가. 29,108,556원 및 이에 대하여 2019. 6. 14.부터 2020. 12. 17.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 2019. 6. 1.부터 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 월 1,062,880원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4) 원고 및 피고가 위 항소심 판결에 대하여 상고하였으나, 2021. 4. 29. 상고를 모두 기각하는 판결이 선고되어, 2021. 4. 30. 위 항소심 판결이 그대로 확정되었다.

5) 한편, 위 관련 소송의 1심 진행 중에 이 사건 수목에 대한 시가감정(이하 '이 사건 감정'이라고 한다)이 이루어졌는데, 2019. 5. 14.을 기준으로 한 위 수목의 시가는 482,640,740원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 수목에 관한 원고의 지상물매수청구권 행사에 따라 원고와 피고 사이에 2017. 12. 7. 위 수목에 관한 매매계약이 체결되었고, 위 매매계약 체결 당시 위 수목에 관한 시가는 앞서 본 2019. 5. 14.을 기준으로 한 위 수목의 시가에 상당한 금액이라고 봄이 타당하므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위 수목에 관한 매매대금 482,640,740원을 지급할 의무가 있다.

원고는, 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에게 이 사건 각 토지 및 위 수목을 인도 한다는 의사표시를 함으로써 피고에게 위 각 토지 및 위 수목을 인도하였다고 주장 하면서 위 매매대금에 대한 지연손해금의 지급도 구한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 위 수목에 관한 원고의

지상물매수청구권 행사에 따라 원고와 피고 사이에 위 수목에 관한 매매계약이 체결된 이상, 원고의 피고에 대한 위 각 토지 및 위 수목의 인도의무와 피고의 원고에 대한 위 매매대금 지급의무는 동시이행관계에 있다고 할 것인바, 원고가 피고에게 위 각 토지 및 위 수목을 인도한다는 의사표시를 하였다고 하여 곧바로 원고가 위 각 토지 및 위 수목을 피고에게 인도하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 위 매매대금 482,640,740원에 대한 지체책임을 부담하지는 않으므로, 원고의 위 지연손해금 청구는 이유 없다.

3. 피고의 주장에 관한 판단 등

가. 피고의 주장

- 1) 이 사건 감정은 원고 소유의 이 사건 수목뿐만 아니라 피고 소유의 수목까지 포함하여 이루어졌는바, 원고가 식재하지 않은 수목의 가액은 피고가 원고에게 지급할 매매대금에서 공제되어야 한다.
- 2) 원고는 2016. 4.경 별지1. 목록 제3 내지 5항 기재 각 토지 지상에 단풍나무를 20cm 간격으로 밀식하는 방법으로 식재하여 이 사건 수목의 가격을 부풀리는 행위를 하였는바, 원고가 위와 같이 밀식하는 방법으로 식재한 수목에 대해서도 지상물매수 청구권을 행사하는 것은 신의성실의 원칙에 반한다.
- 3) 피고는 원고에 대한 이 사건 판결금 채권을 자동채권으로 하여 원고의 피고에 대한 위 매매대금 채권과 상계한다.
- 4) 피고의 원고에 대한 이 사건 수목에 관한 매매대금 지급의무는 원고의 피고에 대한 이 사건 각 토지 및 위 수목의 인도의무와 동시에 이루어져야 한다3) .

나. 판단

- 1) 원고가 식재하지 않은 수목의 가액에 대한 공제 주장에 관한 판단
갑 제2호증, 을 제2호증의 각 기재 및 영상만으로는 이 사건 감정 가격에 원고가 식재하지 않은 수목의 가액이 포함된 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

오히려 갑 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 감정의 감정인이 이 사건 각 토지

지상에 있는 수목 중 자생수목으로 보이는 수목을 위 감정 평가 대상에서 제외한 사실이 인정되는바, 이러한 점에 비추어 보더라도 위 감정 가격에 원고가 식재하지 않은 수목의 가액이 포함되었다고 보기는 어렵다.

2) 밀식하여 식재한 수목에 대한 지상물매수청구권 행사의 신의칙위반 주장에 관한 판단

을 제2호증의 기재 및 영상만으로는 원고가 2016. 4.경 별지1. 목록 제3 내지 5항 기재 각 토지 지상에 단풍나무를 20cm 간격으로 밀식하는 방법으로 식재한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 있는 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3) 상계항변에 관한 판단 등

살피건대, 피고가 원고를 상대로 제기한 관련 소송에서 '원고는 피고에게 ① 29,108,556원 및 이에 대하여 2019. 6. 14.부터 2020. 12. 17.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고(이하 '① 판결금' 이라고 한다), ② 2019. 6. 1.부터 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 월 1,062,880원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(이하 '② 판결금'이라고 한다)'는 내용 등의 판결이 선고 되고, 그 판결이 2021. 4. 30. 확정된 사실, 원고가 피고에게 이 사건 변론종결일까지도 위 각 토지를 인도하지 않은 사실, 원고와 피고 사이에 2017. 12. 7. 이 사건 수목에 관한 매매계약이 체결된 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러므로 피고의 원고에 대한 ① 판결금 채권, ② 판결금 채권 중 24,446,240원4)은 위 관련 소송이 확정된 2021. 4. 30.5) 이 도래함으로써, 피고의 원고에 대한 ② 판결금 채권 중 3,565,790원6) (= 3,188,640원7) + 377,150원8))은 늦어도 2021. 8. 11.이 도래 함으로써 각 원고의 피고에 대한 이 사건 수목에 관한 매매대금 채권과 같은 날 상계 적상에 있었다 할 것이고, 원고와 피고의 위 각 채권을 대등액의 범위에서 상계한다는 의사표시가 기재된 이 사건 2021. 8. 11.자 피고의 준비서면이 같은 날 원고에게 송달 된 사실은 기록상 분명하므로, 이로써 원고의 위 매매대금 채권은 위 각 상계적상일에 소급하여 피고의 ① 판결금 채권의 위 2021. 4. 30.까지의 원리금 32,592,012원(= 29,108,556원 + 2,201,085원9) + 1,282,371원10), ② 판결금 채권 중 28,012,030원 (= 위 24,446,240원 + 위 3,565,790원)과 대등액의 범위에서 소멸하고, 그 결과

원고의 피고에 대한 위 매매대금 채권은 422,036,698원(= 482,640,740원 - 32,592,012원 - 28,012,030원)이 남게 된다.

따라서, 피고의 위 상계항변은 이유 있다.

이에 대하여 원고는, 원고가 2021. 6. 11. 이 사건 판결금 채권액 전부를 변제공탁 하였으므로, 피고의 원고에 대한 자동채권 즉, 이 사건 판결금 채권이 존재하지 않는다고 주장한다.

그러므로 살피건대, 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2021. 6. 11. 이 사건 판결금에 관한 피고의 수령거절을 이유로 피고를 피공탁자로 하여 53,085,810원을 변제공탁한 사실은 인정된다.

그러나 변제공탁이 유효하려면 채무 전부에 대한 변제의 제공 및 채무 전액에 대한 공탁이 있어야 하고, 채무 전액이 아닌 일부에 대한 공탁은 그 부족액이 아주 근소 하다는 등의 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 채권자가 이를 수락하지 않는 한 그 공탁 부분에 관하여서도 채무소멸의 효과가 발생하지 않는바(대법원 2005. 10. 13. 선고 2005다37208 판결 등 참조), 위 변제공탁일인 2021. 6. 11.을 기준으로 남은 이 사건 판결금 채무는 합계 58,892,791원[= 32,993,949원(= 29,108,556원 + 2,201,085원¹¹⁾ - 1,684,308원¹²⁾ + 25,898,842원(= 25,509,120원¹³⁾ - 389,722원¹⁴⁾]]이고, 원고가 공탁한 위 53,085,810원이 위 판결금 채무 전액에 미치지 아니함은 계산상 명백하므로, 피고가 위 일부 공탁을 수락하였다는 점에 관한 원고의 주장·입증이 없는 이상 위 변제 공탁으로서 이 사건 판결금 채무가 소멸되었다고 볼 수 없으니, 원고의 위 주장은 이유 없다.

4) 동시이행항변에 관한 판단 등

원고와 피고가 2006. 7. 11. 이 사건 각 토지에 관하여 식목을 목적으로 한 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 위 임대차계약이 2016. 7. 2. 기간의 만료로 종료된 사실, 원고의 위 수목에 관한 지상물매수청구권 행사에 따라 원고와 피고 사이에 2017. 12. 7. 위 수목에 관한 매매계약이 체결된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 위 각 토지 및 위 수목을 인도할 의무가 있고, 피고의 위 수목에 관한 매매대금 지급의무는 원고의 위 각 토지 및 위 수목의 인도 의무와 동시 이행의 관계에 있으므로, 피고의 위 동시이행항변은 이유 있다.

이에 대하여 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에게 위 각 토지 및 위 수목을 인도한다는

의사표시를 함으로써 피고에게 위 각 토지 및 위 수목을 인도하였다 고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고가 피고에게 위 각 토지 및 위 수목을 인도 한다는 의사표시를 하였다고 하여 곧바로 원고가 위 각 토지 및 위 수목을 피고에게 인도하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

5) 소결론

따라서 피고는 원고로부터 이 사건 각 토지 및 이 사건 수목을 인도받음과 동시에 원고에게 위 422,036,698원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 그 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 김현덕

판사 박상곤

판사 강경민

별지

1) 을 제1호증(부동산임대차계약서)의 임대부동산 표시란에 별지1. 목록 제1항 기재 토지가 기재되어 있지 않으나, 뒤에서 보는 확정된 관련 소송에서 위 토지도 위 임대차계약의 목적물로 인정되었고, 원고와 피고 역시 관련 소송에서 그에 대하여 다투지 아니하였는바, 위 토지도 위 임대차계약의 목적물에 포함되는 것으로 본다.

2) 위 소송에서 원고가 피고를 상대로 반소를 제기하였으나, 반소 청구의 내용은 이 사건과 특별한 관련이 없으므로, 따로 그 내용을 기재하지 아니한다. 이하 같다.

3) 피고는, 원고가 이 사건 수목을 피고에게 인도하지 않았다는 취지로 주장하고 있는바, 이를 동시이행항변으로 선행하여 판단한다.

4) = 1,062,880원 × 23개월(2019. 6. 1.부터 2021. 4. 30.까지 월 1,062,880원의 비율로 계산한

돈)

5)민법 제492조 제1항에서 정한 '채무의 이행기가 도래한 때'는 채권자가 채무자에게 이행의 청구를 할 수 있는 시기가 도래하였음을 의미하고 채무자가 이행지체에 빠지는 시기를 말하는 것이 아니므로(대법원 2021. 5. 7. 선고 2018다25946 판결 등 참조), 위 관련 소송이 확정된 때에 피고의 원고에 대한 ① 판결금 채권, ② 판결금 채권 중 2019. 6. 1.부터 위 판결이 확정될 때까지의 부당이득반환 채권의 이행기가 도래한 것으로 봄이 타당하다.

6) 관련 소송에서 장래 이행을 명한 판결금 중 그 판결 확정일 다음 날인 2021. 5. 1.부터 피고가 상계의사표시를 한 2021. 8. 11.까지 발생한 부당이득반환 채권 금액

7) = 1,062,880원 × 3개월(2021. 5. 1.부터 2021. 7. 31.까지 월 1,062,880원의 비율로 계산한 돈)

8) = 1,062,880원 × 11/31(2021. 8. 1.부터 2021. 8. 11.까지 월 1,062,880원의 비율로 계산한 돈, 원 미만 버림, 이하 같다)

9) = 29,108,556 × (1 + 187/365)년 × 연 5%(29,108,556원에 대한 2019. 6. 14.부터 2020. 12. 17.까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금)

10) = 29,108,556 × 134/365 × 연 12%(29,108,556원에 대한 2020. 12. 18.부터 2021. 4. 30.까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금)

11) = 29,108,556 × (1 + 187/365)년 × 연 5%(29,108,556원에 대한 2019. 6. 14.부터 2020. 12. 17.까지 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금)

12) = 29,108,556 × 176/365 × 연 12%(29,108,556원에 대한 2020. 12. 18.부터 2021. 6. 11.까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금)

13) = 1,062,880원 × 24개월(2019. 6. 1.부터 2021. 5. 31.까지 월 1,062,880원의 비율로 계산한 돈)

14) = 1,062,880원 × 11/30(2021. 6. 1.부터 2021. 6. 11.까지 월 1,062,880원의 비율로 계산한 돈)