

대구지방법원 포항지원 2023. 7. 20 선고 2022가단109030 판결 [지상물매수 청구의 소]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 엄종규

변론 종결2023. 6. 22.

판결 선고2023. 7. 20.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 230,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 5. 1. 피고들과 사이에 피고들 공유의 별지 목록 제1 내지 6항 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)를 아래와 같이 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

제1조(목적부동산) 임대인들은 그 소유인 별지 기재 부동산을 임차인에게 자동차 정비업용으로 임대하고 임차인은 이를 임차 사용하되 임료를 지급하기로 약정한다.

제2조(임대료 등)임대료 및 그 지급방법은 아래와 같이 정한다.

1) 임대료는 다음과 같이 정한다.

(1) 임대차보증금은 계약 당시에는 없고, 2년 차부터는 쌍방 합의하에 매년 일정액의 보증금을 두어야 한다.

(2) 2022. 4. 30.까지 년 임대료 18,000,000원을 임대인의 계좌로 입금한다.

(3) 2022. 5. 1.부터 년 임대료는 매년 협의하여 임대인들의 계좌로 입금한다.

제3조(임대기간) 이 임대차의 임대기간은 이 계약체결일(2018. 5. 1.부터 2022. 4. 30.까지)로부터 4년간으로 한다.

제7조(시설물) 임차인은 임대기간 만료시 임대 목적물 부동산에 임차인이 축조한 약 50평 자동차 정비 및 검사소 시설물 일체를 포기하고 임대인들에게 귀속된다. 단, 차량정비관련 내부 시설물들은 제외한다.

단, 정화조 및 동력전기 설치 비용은 임대인의 부담으로 한다.

특약사항

제1조(시설물설치) 임차인은 임대부동산에 자동차 정비 및 검사소 시설물을 2019. 4. 30.까지 50평 면적을 충족시키도록 설치하고, 이를 임대인의 명의로 하며, 기타 증축시 임대인에게 통보 및 승인을 받아야 한다.

제2조(계약해지) 위 특약사항 제1조를 이행하지 않을 시 존속기간에 관한 제3조는 그 적용이 없으며, 임차인은 별도의 재계약이나 갱신을 요구하지 못하고 본 임대차계약은 2019. 5. 1.부터 그 효력을 상실한다.

제3조(효력상실) 계약서 제2조 1항(보증금)을 이행하지 않을 시 본 계약은 효력을 상실한다.

나. 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 각 토지 지상에 별지 목록 제7항 기재 건물(이하 '이

사건 건물'이라고 한다)을 신축하여, 2018. 6. 8. 피고 B 앞으로 위 건물에 관한 소유권보존등기를 경료하였고, 현재까지 이 사건 건물에서 차량정비소를 운영하고 있다.

다. 피고들은 2019. 6. 5. 원고에게 원고가 이 사건 임대차계약상 특약사항을 위반하고 보증금 합의를 시도하지 않았음을 지적하고, 2019. 6. 20.까지 특약사항을 이행하지 아니하면 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 취지의 내용증명우편을 보냈다.

라. 피고들은 2021. 10. 21. 원고에게 원고가 보증금의 지급 및 특약사항의 이행을 하지 아니하여 이행을 독촉하였으나 계약을 해지하지 못한 상황에서 이 사건 임대차계약이 2022. 4. 30. 기간 만료되므로, 위 임대차계약의 갱신을 거절한다는 취지의 내용증명우편을 보냈다.

마. 이에 원고는 2021. 11. 12. 피고들에게 '상가건물 임대차보호법에 따라 2023. 4. 30.(최초 계약일로부터 5년)까지 이 사건 임대차계약의 갱신을 요청하고, 위 임대차계약 제7조는 상가건물 임대차보호법 제15조에 따라 무효이며, 위 임대차계약이 기간만료로 종료될 경우 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사한다'는 취지의 내용증명우편을 보냈다.

바. 피고들은 2022. 5. 13. 원고에게 이 사건 임대차계약이 2022. 4. 30. 기간 만료로 종료되었으므로, 2022. 5. 30.까지 이 사건 각 토지에서 원고 소유 차량장비 등을 반출하고 위 부동산을 인도하여 줄 것을 요구하는 내용증명우편을 보냈다.

사. 원고는 2022. 11. 4. 피고들에게 이 사건 건물의 매수청구권을 재차 행사한다는 취지의 내용증명우편을 보냈다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 10호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 건물의 소유를 목적으로 이 사건 각 토지에 관한 임대차계약을 체결하고, 원고의 비용을 들여 이 사건 건물을 신축하였으며, 위 임대차계약의 갱신청구권을 행사하였으나, 피고들이 이를 거절하여 위 건물이 현존하는 상태에서 이 사건 임대차계약은 2022. 4. 30. 기간 만료로 종료하였다. 원고는 2021. 11. 12. 피고들에게 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사한바 있으므로, 원고와 피고들 사이에 위 건물에 대한 매매계약이 체결되었다. 따라서 피고들은 연대하여

원고에게 이 사건 건물의 시가 상당액인 230,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

원고는 피고들과 이 사건 임대차계약을 체결하면서 위 계약 제7조에 따라 이 사건 임대차계약의 종료시 이 사건 건물에 소유권을 피고들에게 이전하기로 합의하였다. 따라서 이 사건 건물은 피고들 소유이므로, 원고는 위 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

또한 위 임대차계약 제7조는 지상물매수청구권의 포기 약정으로 볼 수 있는데, 위 약정이 원고에게 불리한 약정이라고 볼 수 없으므로 위 약정은 유효하다.

설령 위 약정이 원고에게 불리한 약정이라고 보더라도, 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 각 토지 지상에 50평의 시설물을 건축할 의무가 있음에도 30평의 시설물을 건축하였고, 피고들과 임대차보증금에 관한 협의를 하여야 함에도 이에 응하지 아니하였다. 따라서 피고들은 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 종료하였다. 따라서 원고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

3. 쟁점에 대한 판단

가. 원고가 이 사건 건물을 원시취득하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는지 여부

살피건대, 원고가 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 건물을 자신의 비용을 들여 신축한 사실, 이 사건 임대차계약 제7조에서 "임차인은 임대기간 만료시 임대 목적물 부동산에 임차인이 축조한 약 50평 자동차 정비 및 검사소 시설물 일체를 포기하고 임대인들에게 귀속된다."고 정한 사실, 피고 B이 2018. 6. 8. 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다.

통상 자신의 노력과 재료를 들여 건물을 완성하더라도 타인 명의로 건축허가를 받아 완성된 건물의 소유권을 그에게 귀속시키기로 명시적·묵시적으로 합의한 경우 그 건물의 소유권은 그 타인에게 원시적으로 귀속된다고 할 것이나, 이 사건 임대차계약 제7조에 따라 이 사건 건물의 소유권이 이 사건 임대차계약의 종료와 동시에 피고들에게 귀속된다고 해석할 경우, 이는 강행규정인 민법 제643조, 제283조를 잠탈할 우려가 있으므로, 이 사건 건물의 소유권은 원고에게 원시적으로 귀속되었다고 봄이 상당하다.

나. 지상물매수청구권 포기 약정이 무효인지 여부

임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조는 강행규정이므로 이를 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 효력이 없는데, 임차인 등에게 불리한 약정인지는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결).

이 사건 임대차계약 제7조는 지상물매수청구권의 포기 약정이라고 봄이 상당한데, 앞서 거시한 증거들에 을 제1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 위 지상물 매수청구권 포기 약정이 실질적으로 임차인인 원고에게 불리하다고 단정할 수 없다. 그렇다면, 원고는 이 사건 건물의 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 봄이 상당하므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 피고들은 2014년경부터 중장비 출장수리업을 하는 원고 및 원고의 배우자 D에게 이 사건 각 토지를 무상으로 사용하도록 하다가, 2017. 9. 1. D와 사이에 이 사건 각 토지에 대한 임대차계약을 체결하였고, D의 사업자등록이 여의치 않자 임차인을 원고로 변경하여 동일한 취지의 임대차계약을 체결하였는데, D와 체결한 임대차계약에서도 임차인이 임대차계약 기간 만료시 이 사건 각 토지 지상 설치한 건물의 소유권을 포기하는 내용이 포함되어 있었다.

② 원고는 피고들로부터 이 사건 각 토지를 임대차보증금 없이 매년 차임 18,000,000원으로 정하여 임차하였는데, 2018. 5. 1.부터 2022. 4. 30.까지 이 사건 각 토지의 적정 차임은 아래 표 기재와 같은바, 원고는 시세보다 저렴하게 이 사건 토지를 임차한 것으로 보인다. 또한 이 사건 임대차계약의 계약기간도 통상의 계약기간 2년보다 장기간인 4년으로 정하였다.

토지	2018.05.01.-2019.04.30.	20,455,855	1,704,654
2019.05.01.~2020.04.30.	21,272,131	1,772,677	
2020.05.01.~2021.04.30.	21,911,911	1,825,992	
2021.05.01.~2022.04.30.	23,019,840	1,918,320	
계		W86,659,737	

③ 이 사건 각 토지의 지목은 잡종지, 도로, 전 등이었는데, 피고들이 토지 개발을 위한 부지
정지작업을 하여 지목이 대지로 변경되었다. 또한 이 사건 임대차계약에서 이 사건 건물의 정화조와
동력전기 설치비용은 피고들이 부담하기로 정하였고, 이에 따라 피고들이 이 사건 각 건물의 신축과
관련된 비용을 일부 부담한 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정하경

별지