

대구지방법원 2016. 9. 30 선고 2015가합207277(본소), 2016가합205100(반소) 판결

[건물 · 건물매수청구]

재판경과

대구지방법원 2016. 9. 30 선고 2015가합207277, 2016가합205100 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

피고1. C

2. D

3. E

4. F

변론 종결 2016. 8. 12.

판결 선고 2016. 9. 30.

주 문

1. 별지 목록 기재 (2) 부동산은 원고(반소피고)의 소유임을 확인한다.
2. 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재(1) 부동산 중,
가. 피고 E은 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 6.6m² 지상 컨테이너,

나. 피고 D는 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 6.6m² 지상 컨테이너,

다. 피고 F은 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내(다) 부분 6.6m² 지상 컨테이너를

각 철거하라.

3. 원고(반소피고)에게, 피고(반소원고) B은 별지 목록 기재 (1), (2) 부동산, 피고 C은 별지 목록 기재 (2) 부동산을 각 인도하라.

4. 피고(반소원고) B, 피고 C은 공동하여 원고(반소피고)에게 월 9,418,750원의 비율로 계산한 돈을 2015. 10. 10.부터,

가. 피고(반소원고) B은 별지 목록 기재 (1), (2) 부동산의 인도완료일까지,

나. 피고 C은 별지 목록 기재 (2) 부동산의 인도완료일까지

각 지급하라.

5. 원고(반소피고)의 피고 C에 대한 나머지 본소청구와 피고(반소원고) B의 반소청구를 각 기각한다.

6. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고들이 부담한다.

7. 제2, 3, 4항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 주문 제1, 2항 및 별지 목록 기재 (1), (2) 부동산에 관하여, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B, 피고 C은 각자 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 인도하고, 2015. 10. 10.부터 위 각 부동산의 인도 완료일까지 월 9,418,750원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소] 원고는 피고 B에게 396,072,060원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 임대차계약 체결 등

(1) 원고는 2007. 10. 8.경 피고 B과 사이에, 원고 소유의 별지 목록 (1) 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 피고 B이 별지 목록 기재 (2) 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축할 목적으로 다음과 같은 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

부동산 월세 계약서

1. 부동산의 표시

대구 북구 G 대 1,248m²

위 부동산을 월세로 임대하고 다음과 같이 계약을 체결한다.

월세 : 일백만 원을 월 말일에 지급한다(지상건물 준공 후).

2. 계약조건

제1조 인도인수는 2007년 10월 8.일에 하되 임차인이 현 점유자로부터 인도받는다.

제2조 임대 기간은 임차인이 지상건물을 준공한 날로부터 7년간으로 정한다.

제3조 임차인은 임대인의 명의로 본토지 위에 임차인의 부담으로 건물을 건축하고 임대 기간이 종료하면 토지는 물론 건물에 대한 모든 권리를 임대인에게 양도한다.

제5조 임차인은 본 부동산을 소매점으로 사용하며, 일부는 전대할 수 있다.

(2) 원고와 피고 B은 2008. 4. 30.경 이 사건 토지와 접한 별지 목록 기재(3) 부동산(이하 이 사건 토지와 함께 2필지 토지를 '이 사건 토지 등'이라 한다)의 소유자인 H과 사이에, 피고 B이 위 토지 상에 이 사건 건물을 건축하기 위하여 다음과 같은 내용의 임대차계약을 체결하였다.

약정서

1. 부동산의 표시

대구 북구 I 대 413m²

2. 甲(임대인) : H

乙(임차인): B

丙(인접토지소유자): A

3. 위 당사자 간에 위 부동산에 대한 임대, 신축, 관리에 관하여 다음과 같이 약정한다.

가. 임대 기간은 乙이 지상 건축물을 준공하고 상가를 개업한 날로부터 7년간으로 한다.

나. 甲은 乙이 인접 대지인 丙의 토지와 연결하여 乙의 부담으로 건축물을 신축 사용하고 임대 기간이 종료하면 건물에 관한 모든 권리를 丙에게 인도한다.

다. 甲은 본건 토지 위에 합법적인 건축물을 신축할 경우 이외에는 본 토지에 대한 임대료 이외의 권리 주장이나 철거 등을 요구할 수 없고, 본 토지의 재임대(임대료 인상은 법정 상한선 이내)에 동의한다.

나. 이 사건 건물의 준공 등

(1) 피고 B은 2008. 10. 9.경 이 사건 토지 등 지상에 이 사건 건물을 준공하였고, 이에 따라 2008. 10. 10.부터 2015. 10. 9.까지가 이 사건 임대차계약 제2조에 기한 임대기간이다.

(2) 피고 B은 위 준공 무렵부터 이 사건 건물을 피고 C 등 제3자에게 임대하고, 이 사건 토지 중 주문 제2항 기재 부분을 피고 D, E, J에게 각 전대하여 위 피고들로 하여금 컨테이너 등을 세워 그 부분 토지를 사용토록 하였다.

(3) 현재 피고 C은 이 사건 건물에서 마트 영업을 하고 있고, 이 사건 토지 상에 피고 E의 컨테이너는 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 (가) 부분 6.6㎡, 피고 D의 컨테이너는 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 (나) 부분 6.6㎡, 피고 F의 컨테이너는 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 6.6㎡에 각 위치하고 있다(이하 '이 사건 각 컨테이너'라 한다).

다. 피고 B은 2015. 10. 1.경 원고에게 월 차임 400만 원을 제시하며 임대차계약의 갱신을 청구하였으나, 원고는 이 사건 임대차계약 기간 만료 및 피고 B의 계약 위반을 이유로 위 갱신 청구를 거절하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증의 각 기재

2. 당사자들의 청구 등 주장의 요지

가. 원고

(1) 이 사건 임대차계약은 기간 만료 및 피고 B의 계약 위반 등으로 종료되었고, 이 사건 임대차계약 제3조에 '임차인은 임대인의 명의로 본토지 위에 임차인의 부담으로 건물을 건축하고 임대 기간이 종료하면 토지는 물론 건물에 대한 모든 권리를 임대인에게 양도한다'고 약정하였는바(이하 '이 사건 양도조항'이라 한다), 이는 피고 B의 이 사건 건물에 관한 지상물매수권 포기약정이므로 이 사건 건물의 소유권은 원고에게 귀속되었다. 따라서 이 사건 토지 및 건물을 점유하고 있는 피고 B, C은 각자 원고에게 이 사건 토지 및 건물을 인도하고, 그 인도완료일까지 이 사건 토지 및 건물을 점유함으로써 얻은 청구취지 기재 금액 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

(2) 또한 피고 D, E, F의 점유는 불법점유이므로 원고는 위 피고들에 대하여 이 사건 각 컨테이너의 철거를 구한다.

나. 피고들

(1) 원고는 피고 B에게 나머지 피고들에 대한 전대 등에 동의하였고, 설령 원고가 동의하지 않았다고 하더라도 피고 B의 위 전대 등은 임대인에 대한 배신적 행위라고 할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우이므로 이를 이유로 원고는 이 사건 임대차계약을 해지할 수 없다.

(2) 건물의 소유를 목적으로 하는 이 사건 임대차계약에서 임대차 계약이 종료되는 경우 민법 제643조, 제283조에 따라 임차인은 토지임대인에 대하여 건물매수청구권을 행사할 수 있으므로, 피고 B은 원고에 대하여 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권 행사에 따른 반소 청구취지 금액 상당 대금의 지급을 구한다.

3. 판단

본소 및 반소를 함께 본다.

가. 원고의 피고들에 대한 본소청구

(1) 이 사건 임대차계약의 종료 등 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었거나 적어도 이 사건 소장 부분의 송달로써 종료되었다고 할 것인데, 피고 D, E, J은 이 사건 각 컨테이너를 설치하여 그 부분 토지를 점유하고 있어 원고에 대하여 주문 기재와 같이 각 철거의무가 있고, 피고 B은 이 사건 건물의 소유로써 이 사건 토지를 점유·사용하고 있으므로 피고 B은 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 아래에서 보는 바와 같이 다른 사정이 없는 한 이

사건 양도약정에 따라 이 사건 건물은 원고에게 양도되었다고 볼 것이므로 이 사건 건물을 점유하고 있는 피고 B, C은 이 사건 건물을 원고에게 인도할 의무가 있음은 물론 이 사건 건물에 관한 소유권에 관하여 피고 B이 다투고 있으므로 원고는 이 사건 건물의 소유권이 원고에게 있다는 확인을 구할 이익이 있다.

그러나 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 하고(대법원 1993. 10. 26. 선고 93다2483 판결 참조), 건물의 임차인은 실제로 그 건물을 점유하고 있다고 하더라도 그 건물의 부지를 점유하는 자로는 볼 수 없다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 참조). 이에 따라 원고의 피고 C에 대한 이 사건 토지에 관한 인도청구 부분은 받아들이지 않는다.

(2) 부당이득 반환 청구에 관한 판단 (가) 건물의 점유·사용으로 인한 부당이득반환의무에서 말하는 '점유'에는 직접점유뿐만 아니라, 간접점유도 포함되고, 직접점유자와 간접점유자의 반환의무는 동일한 경제적 목적을 가진 채무로서 서로 부진정연대채무 관계에 있다(대법원 2012. 9. 27. 선고 2011다76747 판결 참조).

(나) 이 사건 임대차계약이 종료되었음은 앞서 본 바와 같고, 피고 B이 위 임대차 종료 이후 현재까지 이 사건 건물을 소유하는 등으로 이 사건 토지를 점유·사용하고 있는 사실과 피고 B은 이 사건 건물을 피고 C에게 임대함으로써 피고 B, C이 이 사건 건물을 각 점유·사용하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고 B은 이 사건 토지 및 건물을, 피고 C은 이 사건 건물을 점유·사용함으로써 그 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 동액 상당의 손해를 가하고 있으므로 그 금액 상당을 원고에게 반환할 의무가 있다.

통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인데, 피고 B이 피고 C에게 이 사건 건물을 보증금 1억 원에 월 차임 895만 원으로 임대한 사실, 이 사건 변론 종결일에 가까운 현재 한국은행 기준금리가 1.25%인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 한편 위 보증금 1억 원의 상가건물 임대차보호법 및 같은 법 시행령에 따른 월 차임 전환액은 468,750원(=

100,000,000원 × 0.05625 (한국은행 기준금리 1.25% × 상가건물 임대차보호법 시행령 제5조 제2항의 4.5배) ÷ 12개월)이므로 이 사건 건물의 월 차임은 9,418,750원 상당이다.

따라서 피고 B, C은 공동하여 원고에게 월 9,418,750원의 비율로 계산한 부당이득금을 이 사건 임대차 종료일 다음 날인 2015. 10. 10.부터 피고 B은 이 사건 토지 및 건물의 인도완료일까지, 피고 C은 이 사건 건물의 인도완료일까지 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장, 피고 B의 이 사건 건물매수청구 관련 주장 내지 반소청구

(1) 피고들의 전대 관련 주장 피고들은 이 사건 임대차계약 등에서 원고가 이 사건 토지 등에 관하여 피고 B에게 나머지 피고들에 대한 임대 내지 전대를 동의하였다고 주장한다.

이 사건 임대차계약서 제5조에 "임차인은 본 부동산을 소매점으로 사용하며, 일부는 전대할 수 있다"고 약정한 점에 비추어 피고 C에 대한 관계에 대하여는 이를 동의 내지 승인하였다고 볼 여지가 있기는 하나(나머지 피고들에 대하여는 전대에 동의하였다고 볼 만한 증거가 부족하다), 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료된 이상 이에 관한 피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

(2) 피고 B의 지상물매수청구 관련 주장 및 반소청구 (가) 원칙적으로 이 사건 임대차계약이 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차인 이상 임차인인 피고 B은 민법 제643조, 제283조에 의해 임대차 종료 후 임대인인 원고에게 이 사건 건물의 매수를 청구할 수 있다.

이 사건 양도조항은 건물매수청구권을 배제하는 내용의 약정으로 볼 것인데, 위 민법 제643조의 규정은 민법 제652조에 규정된 것과 같이 강행규정이므로 위 규정을 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다. 한편, 임차인에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다45443 판결 등 참조).

(나) 앞서 든 증거들에다가 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제12호증(가지번호 포함), 갑 제17, 18, 20호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 더하면 인정되거나 알 수 있는 다음 사실 및 사정들, 즉 ① 이 사건 임대차계약의 월 차임은 100만 원으로 이 사건 토지의 규모나 주변 시세 등에 비추어 상당히 저렴하였던 반면, 피고 B은 이 사건 임대차계약 기간 동안 K이나 피고 C 외 나머지 피고들 등

제3자에게 이 사건 토지나 건물을 임대 내지 전대하여 이 사건 건물의 가치를 상당히 초과하는 차임 상당 수익을 얻었던 점, ② 이 사건 양도약정에 따라 원고가 이 사건 건물에 관한 취·등록세뿐만 아니라 지금까지 재산세 등을 납부하였던 점, ③ 위 피고가 이 사건 토지나 건물의 그간 이용실태 등에 비추어 애초 이 사건 임대차계약으로 이 사건 건물을 건립하여 이 사건 토지와 함께 이를 제3자에게 임대하는 등으로 수익을 꾀한 것으로 보이는 점을 앞서 본 차임 상당 수익 등과 종합하여 보면, 이 사건 양도약정이 임차인인 위 피고에게 실질적으로 불리하다고 보기는 어렵다(위 피고가 이 사건 토지를 무단으로 전대한 사실도 충분히 인정된다).

게다가 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임차인 소유 건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있다면 임차지에 있는 건물 부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용되는바, 이 사건 건물이 이 사건 토지 등에 걸쳐 건축되어 있음은 앞서 인정한 바와 같고, 달리 이 사건 건물이 구분소유의 객체가 될 수 있음을 인정할 수 있는 별다른 증거가 없는 이상 이 사건 건물은 지상물매수청구권의 대상이 될 수 없으므로 이에 관한 피고 B의 주장 및 반소청구는 모두 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B, D, E, F에 대한 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하며, 피고 B의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사문흥만

판사김길호

판사남민영

별지