

대구지방법원 2017. 7. 7 선고 2016가합201993(본소), 2016가합208178(반소) 판결 [토지인도 등 청구의 소 · 지상물매수청구 등]

재판경과

대구고등법원 2018. 1. 11 선고 2017나23517(본소), 2017나23524(반소) 판결

대구지방법원 2017. 7. 7 선고 2016가합201993 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2017. 5. 19.

판결 선고 2017. 7. 7.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 부동산의 표시 순번 1 내지 3 부동산을 인도하고,
나. 원고(반소피고)로부터 20,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 부동산의 표시 순번 4, 5 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 부동산의 표시 순번 4, 5 부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고)에게 20,000,000원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 5%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 부동산의 표시 순번 1 내지 5 부동산을 각 인도하라.

반소 : 원고는 피고에게 156,960,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 별지 부동산의 표시 순번 4, 5 부동산을 인도받음과 동시에 돈 381,399,240원을 지급하라(이하 별지 부동산의 표시 순번 1, 2, 3 부동산을 통틀어 '이 사건 토지'라 하고, 개별적으로 '1, 2, 3 토지'라 한다).

이 유

1. 기초사실

가. 종래 대구 동구 C 잡종지 3,388㎡, D 잡종지 684㎡ 및 E 잡종지 321㎡는 2011. 12. 20.경 1토지 및 F 잡종지 50㎡, 2토지 및 G 잡종지 13㎡, 3토지 및 H 잡종지 34㎡로 각 분할되었다(이하 위 분할 전 3필지 토지를 '분할 전 토지'라 한다).

나. 원고는 2011. 5.경 피고(개명 전 성명: I)와 사이에, 원고가 피고에게 분할 전 토지를 평당 차임 월 1만 원으로 정하여 임대하기로 하는 다음과 같은 내용의 임대차계약 및 화해계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약' 및 '이 사건 화해계약'이라 하고 위 각 계약을 통틀어 '이 사건 임대차계약 등'이라 한다).

[임대차 계약서]

제1조(임대차)

(1) 임대인은 임차인에게 아래 표시 임대차 물건을 임대하고 임차인은 이를 임차하기로 한다.

소재지: 분할 전 토지

면적: 지상 4,393m²

지목: 잡종지

(2) 임차인은 본 임대차 물건에 대하여 임대차 물건을 사용하는 권리 이외에는 일체의 권리를 보유하거나 청구하지 않는다.

(3) 임차인은 본 임대차 물건을 정비공장과 체육시설을 하기 위한 목적으로 임차하며 기타 다른 목적으로 사용할 경우에는 임대인의 허락을 받기로 한다.

제2조(임대차기간)

(가) 임차인의 임대료는 건축물 준공일을 기산일로 하여 계산한다.

제3조(임대보증금)

(1) 임차인은 보증금 대신 사업상 필요한 건물 및 기타 시설물을 본인의 비용으로 시공, 설치하여 임대인의 명의로 등기하기로 한다.

(2) 임대차기간 종료 시와 임차인의 귀책으로 인한 계약해지 시에는 임차인은 임대차물건 위의 건물 등을 임대인에게 무상으로 양도하기로 한다. 단, 임대인이 건물 등의 인수를 원하지 않을 경우에는 임차인은 임대차물건을 원상회복하여 임대인에게 반환하기로 한다.

제4조(임대료)

(1) 월 임대료는 1,330만 원(부가세 별도)으로 하고 임차인은 임대인이 지정한 장소에서 납부하여야 한다.

(3) 임차인은 건물준공 후 입주하지 못할지라도 준공일로부터 기산한 임대료를 임대인에게 지불하여야 한다.

(4) 단, D(207평)에 대한 임대료(월 207만 원/부가세 별도)는 C, E 내의 정비공장 건물준공 후 3개월부터 지불하기로 한다.

(5) 정비공장 관련 부지를 제외한 체육시설 면적에 대한 임대료(월 872만 원/부가세 별도)는 C, E에 대한 토목공사 준공 후 2개월부터 지불하기로 한다. 단, 2개월 전에 체육시설을 준공하여 사용할 경우에는 그 사용일을 임대료 지불의 기산일로 한다.

제8조(임대인의 계약해지권)

(1) 임차인이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 때에는 임대인은 본 계약을 해지할 수 있다.

가) 임차인이 소정의 임대료 및 제비용을 제4조에 규정한 납부기일로부터 2개월 이상 연체하거나 제6조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있고 화해조서의 내용대로 집행할 수 있다.

[화해조항]

1. 피신청인(피고)은 신청인(원고)에게 별지 목록 기재 부동산(C, D, E)을 2018년 3월 22.일까지 명도한다.
2. 피신청인은 신청인에게 건물준공일로부터 명도완료시까지 매월 23일 13,300,000원(부가가치세 별도)의 비율에 의한 돈을 선납 지급하고, 이를 2개월 이상 연체할 시에는 피신청인은 위 명도일의 기한의 이익을 상실하고, 위 별지 목록 기재 부동산을 신청인에게 즉시 명도한다.
3. 피신청인은 건물 준공 후 건물의 명의를 임대인 명의로 하며 임대차계약 종료 및 해지시에 지상물(건물 등)을 임대인(원고)에게 양도하기로 한다. 따라서 피신청인은 지상물매수청구권 및 부속물매수청구권 기타 일체의 권리를 모두 포기한다. 단, 임대인이 지상물의 양수를 원하지 않을 경우에는 임대 부동산을 원상복구하여 반환하기로 한다.

다. 피고는 2011. 5. 18. 원고 명의로 대구광역시 동구청장으로부터 C 잡종지 3,338㎡(1토지)와 E 잡종지 287㎡(3토지) 지상에 대지면적 3,625㎡(= 3,338㎡ + 287㎡), 건축면적 521.54㎡, 연면적 합계 612.6㎡, 주용도 자동차관련시설(제2종 근린생활시설)로 하는 건물의 건축허가를 받고, 2011. 8. 17.경 별지 부동산의 표시 순번 4 건물(이하 '정비공장'이라 한다)을 완공하여 그 무렵부터 현재까지 정비공장을 점유사용하면서 자동차정비공장을 운영하고 있다.

라. 피고는 2011. 7. 14. 원고 명의로 대구광역시 동구청장으로부터 D 잡종지 671㎡(2토지) 지상에 대지면적 670㎡, 건축면적 129.08㎡, 연면적 합계 242.96㎡, 주용도 제2종

근린생활시설(소매점)로 하는 건물의 건축허가를 받고, 그 무렵 별지 부동산의 표시 순번 5 건물(이하 '자동차검사장'이라 한다)을 완공하여 2011. 11. 17.경부터 현재까지 이를 사용·수익하고 있다.

마. 농협은행 주식회사는 정비공장과 자동차검사장(이하 두 건물을 통틀어 '이 사건 건물'이라

한다)에 관하여 ' 2003. 12. 18.자 원고와의 후취담보제공약정에 의한 근저당권설정등기

이행청구권'을 피보전권리로 하여 대구지방법원 2013카단1937호로 부동산처분금지가처분 신청을

하여 2013. 3. 15. 가처분결정이 이루어졌고, 위 가처분결정에 따른 촉탁으로 2013. 3. 19. 당시

미등기이던 이 사건 건물에 관하여 원고 명의의 소유권보존등기가 이루어졌다.

바. 피고는, 원고와 농협은행 주식회사 사이의 추가근저당권설정등기 청구의 소(대구지방법원

2013가합1529호)에 독립당사자로 참가(대구지방법원 2013가합5521호)하여 원고에 대하여 이

사건 건물의 소유권확인을 구하고, 원고는 반소(대구지방법원 2013가합9769호)로써 피고에 대하여

피고의 2회 이상 차임 지급연체를 이유로 이 사건 토지 및 건물의 인도를 구하면서 이 사건

임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였고, 위와 같은 계약해지의 의사표시가 담긴 반소장 부분이

2013. 10. 25. 피고에게 송달되었다.

사. 농협은행 주식회사는 2012. 9. 21. 이 사건 토지에 관하여 대구지방법원 J로 임의경매개시결정을

받고, 2015. 12. 22. 이 사건 건물에 관하여 대구지방법원 K로 임의경매개시결정을 받아 위 두

사건이 병합되었는데, 원고가 농협은행 주식회사에 대한 채무를 변제함으로써 2016. 7. 19.경 위 각

임의경매개시결정은 기각되었다.

아. 이 사건 건물에 관한 당국으로부터의 사용승인은 이루어지지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 2, 갑 제5호증, 을 제1호증의 18, 을 제2호증의 9의 각

기재

2. 본소 및 반소에 관한 당사자들 청구 등 주장의 요지

가. 원고

피고는 이 사건 임대차계약에 따라 원고로부터 토지를 임차하고 그 지상에 이 사건 건물을 신축하여

이를 사용하고 있음에도 지금까지 차임을 지급하지 아니하였다.

이 사건 임대차계약은 위 차임 지급 연체 등으로 해지되었으므로 피고는 원고에게 이 사건 토지 및

건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고

(1) 주장의 요지 이 사건 임대차계약의 차임 지급시기와 관련하여, ① '체육시설 면적 872평'을 제외한 나머지 토지의 경우, 차임 지급의무의 기산일은 '건축물 준공일' 또는 '정비공장 건물 준공 후 3개월'인데, 여기서 말하는 '준공'은 단순히 건물의 완공을 의미하는 것이 아니라 관할관청으로부터 사용승인을 받아 적법하게 사용이 가능하게 된 날을 의미하는바, 원고의 귀책사유로 현재까지도 이 사건 건물에 대하여 사용승인을 받지 못하였으므로, 피고는 위 토지 부분에 대하여는 차임 지급의무가 없고, ② '체육시설 면적 872평'의 경우, 그 부지를 체육시설로 사용할 수 있도록 원고가 토목공사를 완료하지 않아 피고가 이를 체육시설로 사용하지 못하고 있으므로, 위와 같은 이유로 피고는 이 부분 토지에 대해서도 차임 지급의무가 없다.

따라서 피고의 차임 지급 연체를 전제로 한 원고의 이 사건 토지 및 건물 인도 청구는 이유 없다.

(2) 영업이익 손해(반소청구) 원고가 이 사건 임대차계약상의 의무인 체육시설 면적 872평에 대한 토목공사를 시행하지 않음으로써 피고가 당초 계획했던 풋살(futsal)장 영업을 하지 못하게 되었으므로, 원고는 피고에게 손해배상으로서 반소장 부분 송달일로부터 소급하여 손해배상청구권의 소멸시효가 완성되지 않은 36개월 간 풋살장 운영 이익 합계 156,960,000원 상당을 지급할 의무가 있다.

(3) 이 사건 건물에 관한 동시이행항변 및 반소청구 원고가 임대인으로서 임대차 목적물을 사용·수익하게 할 의무를 위반하였으므로, 피고는 반소장 부분의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지하고, 이 사건 건물의 매수를 청구한다.

따라서 원고는 피고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 피고에게 매매대금 361,399,240원 및 피고가 2011. 3.경 지급한 계약금 20,000,000원 등 합계 381,399,240원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

본소 및 반소를 함께 본다.

가. 이 사건의 쟁점

이 사건의 쟁점은, 이 사건 임대차계약상 차임지급의무의 기산일이 언제인지, 그 기산일을 기초로 할

때 피고의 차임지급의무가 발생하였는지, 피고의 2회 이상 차임지급 연체로 인하여 이 사건 임대차계약이 해지되었는지 여부이다.

나. 이 사건 임대차계약상 차임지급의무의 기산일

(1) 이 사건 임대차계약은 분할 전 토지를 임대목적물로 정하면서, 차임의 지급의무 기산일과 관련하여서는 각 토지의 지적 현황과는 무관하게, ① 'D 토지 207평(683.1m², 별지 도면 ⑦토지, 이하 '자동차 검사장 부지')'은 C, E 지상에 정비공장 건물을 준공한 후 3개월부터 차임을 지급하고, ② '체육시설 면적 872평(별지 도면 ④토지, 이하 '체육시설 부지')'은 C, E 토지에 대한 토목공사 준공 후 2개월부터 차임을 지급하되, 그 전에 체육시설을 준공하여 사용할 경우에는 그 사용일을 차임 지급의무의 기산일로 하며, ③ '나머지 토지(별지 도면 ⑧토지, 이하 '정비공장 부지')'는 건축물 준공일부터 차임을 지급하기로 정하고 있다.

(2) 여기서 말하는 '준공'의 의미에 관하여 보건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약상 차임 지급 의무 기산일의 '준공'은 '건축물을 완공하여 사용가능한 상태에 있게 된 때'라 봄이 타당하고, 피고의 주장과 같이 '관할관청으로부터 사용승인을 받은 때'라고 보기는 어렵다.

① 건축물의 공사가 완료된 후 이를 정상적으로 사용하기 위해서는 건축허가권자로부터 건축물의 사용에 대한 승인을 받아야 하는데, 구 건축법(1991. 5. 31. 법률 제4381호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제7조는 이를 준공검사라는 용어로 규정하였지만, 이후에는 이를 사용검사, 사용승인으로 변경하여 현행 건축법상 '준공검사'라는 용어를 정의하는 규정은 없다.

② 원고와 피고는 이 사건 임대차계약에서 '준공'이라는 용어만을 사용하였을 뿐, '준공검사'라는 용어를 사용하지는 않았는데, 사전적인 의미에서의 '준공(竣工)'은 '공사를 다 마침'을 의미하고, 구 건축법에서 사용되던 '준공검사'라는 개념을 보더라도 이는 '준공'을 '검사한다'는 것, 즉 '건축물의 완공 및 사용가능 여부를 검사한다'는 것이므로 '준공'은 '건축물이 완공되어 사용가능한 상태에 있는 것'을 의미하는 것으로 해석된다.

③ 이 사건 임대차계약의 목적은 임대목적물인 토지 지상에 피고의 비용으로 건축물을 건축하여 이를 사용한다는 내용이므로, '준공일'은 '건축물이 완공되어 피고가 이를 사용할 수 있는 때'를 의미한다고

봄이 계약당사자의 의사해석에도 부합한다.

④ 건축법상 사용승인을 받지 않고 건물을 사용하는 경우도 얼마든지 있을 수 있는데, 차임 지급 의무의 기산일을 정하는 '준공일'을 '준공검사일' 또는 '사용승인일'로 해석할 경우에는, 피고의 선택에 따라 차임 지급시기가 좌우될 수 있는 부당한 결론에 이른다(실제로 피고는 사용승인을 받지 않은 상태에서 4년 이상 이 사건 건물을 사용하고 있다).

(3) 피고가 자동차검사장 및 정비공장 각 부지 상에 이 사건 건물을 건축하여 2011. 8. 17.경 건물을 완공하고 그때부터 이를 사용·수익 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 정비공장 부지 차임 지급기일은 정비공장 건물 준공일인 2011. 8. 17.이고 자동차 검사장 부지 차임 지급기일은 위 준공일로부터 3개월이 지난 시점인 2011. 11. 17.로 봄이 상당하다.

다. 이 사건 임대차계약의 해지 및 원고의 인도청구 부분

피고가 앞서 본 차임지급의무의 기산일 이후 현재까지 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 전혀 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고가 피고의 2회 이상 차임 지급연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴 반소장 부분이 2013. 10. 25. 피고에게 송달된 사실, 이 사건 임대차계약 제8조 제1항 및 화해계약 제2항에 의하면 피고가 임대료 납부기일로부터 2개월 이상 연체한 경우 원고는 이 사건 임대차계약을 즉시 해지할 수 있고, 피고는 즉시 원고에게 임대차 목적물을 반환하기로 약정한 사실 등은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 임대차계약은 위 송달 무렵 해지되었다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 임차인인 피고는 임대인인 원고에게 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 토지 및 건물을 인도할 의무가 있다.

라. 이 사건 건물에 관한 동시이행항변 및 반소청구 부분

(1) 매매대금 부분 건물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다 할 것이고(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조), 이 사건 임대차계약이 임차인인 피고의 2기 이상 차임 연체를 이유로 해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 지상물매수청구권을 행사하여 매매대금의 지급을 구하는 피고의 위 청구는 이유 없다.

(2) 계약금 반환 부분 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약 무렵 임대보증금에 대한 계약금 명목으로 20,000,000원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 임대인인 원고는 임차인인 피고에게 위 20,000,000원을 반환할 의무가 있고, 이는 피고의 임대차목적물 반환의무와 동시이행의 관계에 있다.

마. 피고의 영업손해배상청구 부분

원고가 이 사건 임대차계약상 체육시설 부지에 토목공사를 해주어야 할 의무를 부담하는지에 관하여 보건대, ① 이 사건 임대차계약서에 체육시설 부지에 관한 차임을 토목공사 준공 후 2개월부터로 정하였을 뿐, 원고가 체육시설 부지 공사를 해주어야 한다고 볼만한 명시적인 규정이 없는 점, ② 이 사건 임대차계약 제1조 제3항에서 '임차인은 본 임대차 물건을 정비공장과 체육시설을 하기 위한 목적으로 임차하며 기타 다른 목적으로 사용할 경우에는 임대인의 허락을 받기로 한다'고 규정한 것은 이 사건 임대차 목적물의 사용용도를 제한하는 취지의 규정이라고 해석될 뿐 이를 체육시설 부지를 용도에 따라 사용할 수 있는 상태로 만들어 주어야하는 의무를 부과한 것으로 확대해석하기 어려운 점, ③ 임대차계약 제1조 제2항은 '임차인은 본 임대차 물건에 대하여 임대차 물건을 사용하는 권리 이외에는 일체의 권리를 보유하거나 청구하지 않는다'고 규정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약상 원고에게 위와 같은 의무가 부과되었다고 보기 어렵다.

따라서 이 사건 임대차계약상 원고에게 체육시설 부지에 대한 토목공사를 시행할 의무가 있음을 전제로 한 피고의 위 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

바. 소결론

따라서 본소 청구에 기하여 피고는 원고에게 이 사건 토지 및 건물을 인도할 의무 및 반소 청구에 기하여 원고는 피고에게 20,000,000원을 반환할 의무가 있고, 이 사건 건물 인도 및 위 돈 반환 의무는 동시이행관계에 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 및 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사문흥만

판사리아영

판사권비용

별지