

대전지방법원 홍성지원 2023. 6. 21 선고 2021가단35486(본소), 2022가단37458(반소) 판결
[건물인도 · 건물매수청구]

재판경과

대전지방법원 2024. 11. 28 선고 2023나214489(본소), 2023나214496(반소) 판결

대전지방법원 홍성지원 2023. 6. 21 선고 2021가단35486 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 서린

담당변호사 최세명

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 정론

담당변호사 서영득, 최예진

피고들 소송복대리인 변호사 이복엽, 나도연

변론종결 2023. 5. 24.

판결선고 2023. 6. 21.

주 문

1. 원고(반소피고)의 주위적 본소청구를 기각한다.
2. 피고(반소원고)들은 원고(반소피고)로부터 160,596,240원에서 10,167,850원 및 2022. 11. 1.부터 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도 완료일까지 월 391,160원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 위 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들로부터 위 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고)들에게 160,596,240원에서 10,167,850원 및 2022. 11. 1.부터 위 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도 완료일까지 월 391,160원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급하라.
4. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 나머지 예비적 본소청구와 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
5. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.
6. 제2항 중 부동산 인도 부분과 제3항은 각 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소

가. 주위적 청구취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 공동하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 제2항 기재 부동산을 철거하고 같은 목록 제1항 기재 부동산을 인도하라. 피고들은 공동하여 원고에게 12,501,720원 및 2022. 11. 1.부터 별지 목록 제2항 기재 부동산의 철거일까지 월 391,160원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 예비적 청구취지

피고들은 공동하여 원고의 건물매수대금에서 12,501,720원 및 2022. 11. 1.부터 별지 목록 제2항

기재 부동산의 소유권이전 및 인도일까지 월 391,160원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 목록 제2항 기재 부동산을 인도하라.

2. 반소

원고는 피고들에게 160,596,240원 및 이에 대하여 이 사건 판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정 사실

가. 피고 B은 원고의 순위 친척이며, 피고 C는 피고 B의 배우자이다.

나. 원고는 2002. 6. 29. 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 그 명의로 소유권을 마치고 그 무렵부터 이 사건 토지를 소유해 왔다.

다. 피고들은 2009년경 이 사건 토지 지상에 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하여 그 무렵부터 현재까지 소유권보존등기를 마치지 않은 채 이 사건 건물을 소유해 왔다.

라. 원고는 이 사건 건물의 신축 무렵 이 사건 토지 지상에 건물을 신축하여 슈퍼마켓을 운영하고자 한다는 피고들의 요청에 따라 기간을 정하지 아니하고 피고들이 신축할 건물의 소유를 목적으로 하여 피고들에게 이 사건 토지를 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다).

마. 그 후 원고는 2019. 11.경 피고들에게 이 사건 임대차계약을 해지한다고 통고하여 위 통고가 2019. 11. 30.경 피고들에게 도달하였다(이하 ‘이 사건 해지통고’라 한다).바. 피고들은 이 사건 소송이 계속 중인 2022. 9. 15.자 준비서면의 송달로써 지상물인 이 사건 건물에 대한 매수청구를 하였고 위 준비서면은 2022. 9. 19. 원고에게 송달되었다(이하 ‘이 사건 지상물매수청구’라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 2호의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지

이 사건 해지통고 당시 원고는 피고들이 2기 이상의 차임을 연체하였음을 이유로 이 사건 임대차를 해지한 것이므로 피고들이 이 사건 지상물매수청구를 하더라도 이 사건 건물에 관한 매매계약이 체결되었다고 볼 수 없다.

따라서 이 사건 임대차가 해지되어 피고들은 원상회복의무를 부담하므로 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하며 이 사건 건물의 철거완료일까지 발생한 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

2) 판단

가) 건물의 소유를 목적으로 한 토지의 임대차에 있어서 임차인의 차임연체로 임대차계약이 해지되었을 때에는 임차인에게 그 지상건물에 관한 매수청구권이 발생하지 않는다는 점(대법원 1994. 2. 22. 선고 93다44104 판결 등 참조)은 원고 주장과 같다.

나) 그러나 임차인이 임대인과 약정된 일정한 액수의 차임 연체를 하였고 그 횟수가 2기에 달하였으며 그로 인하여 임대차계약에 관한 해지권이 발생하였음은 차임 연체를 이유로 임대차계약의 해지에 따른 법률효과를 주장하는 임대인이 이를 증명하여야 하는바, 제출된 증거만으로는 원고가 2019. 11.경 피고들에게 이 사건 해지통고를 할 당시까지 피고들이 이 사건 임대차계약 당시 정한 2기 이상의 차임을 연체한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 결국 피고들이 2기 이상의 차임을 연체하였음을 이유로 이 사건 임대차를 해지하고 그에 따라 지상물매수청구가 허용될 수 없음을 전제로 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도 및 건물 철거 시까지의 부당이득반환을 구하는 원고의 주위적 청구는 받아들일 수 없다[대법원 1995. 2. 3. 선고 94다51178, 51185(병합) 판결 등 참조]. 1) 나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 원고 주장의 요지

설령 피고들이 2기 이상의 차임을 연체하지 않았다고 하더라도 원고는 기간의 약정이 없는 이 사건 임대차를 해지하였고 이에 대하여 피고들이 이 사건 지상물매수청구를 함으로써 이 사건 건물에 관하여 원고와 피고들 사이에 매매계약이 체결되었다.

따라서 피고들은 원고로부터 건물 매매대금에서 부당이득금을 공제한 나머지 금액을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

2) 판단

토지임차인의 지상물매수청구권은 기간의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인에 의한 해지통고에 의하여 그 임차권이 소멸된 경우에도 인정되고(대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 전원합의체판결 등 참조), 비록 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 미등기 건물을 소유한 임차인이라고 하더라도 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다48364, 48371 판결 등 참조).

원고가 2009년경 이 사건 토지 지상에 건물 소유를 목적으로 피고들에게 기간을 정하지 아니하고 이 사건 토지를 임대하였고 이에 따라 피고들이 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하여 변론종결일 현재까지 피고들이 이를 소유하고 있는 사실, 이 사건 임대차를 해지한다는 취지의 원고의 이 사건 해지통고가 2019. 11. 30.경 피고들에게 도달한 사실, 그 후 피고들이 이 사건 소송 계속 중인 2022. 9. 19.경 원고에게 이 사건 지상물매수청구를 한 사실은 앞서 본 바와 같다.

임대차기간의 약정이 없는 토지 임대차에 대하여 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월이 경과하면 해지의 효력이 발생하는바(민법 제635조), 위 인정 사실에 의하면 원고의 이 사건 해지통고가 피고들에게 도달한 2019. 11. 30.경으로부터 6월이 지난 2020. 5. 31.경 이 사건 토지에 관한 피고들의 임차권이 소멸하였다고 할 것이고 피고들의 이 사건 지상물매수청구의 의사표시가 2022. 9. 19. 원고에게 도달함으로써 같은 날 이 사건 건물에 관한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)이 체결되었다고 할 것이다.

따라서 피고들은 아래 제3.나.1)항에서 보는 바와 같이 원고가 구하는 범위 내에서 인정되는 매매대금인 160,596,240원에서 10,167,850원 및 2022. 11. 1.부터 이 사건 건물 소유권이전 및

인도일까지 월 391,160원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고들 주장의 요지

원고는 기간의 약정이 없는 이 사건 임대차를 해지하였고 이에 대하여 피고들이 이 사건 지상물매수청구를 함으로써 이 사건 건물에 관하여 원고와 피고들 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다.

따라서 원고는 피고들에게 이 사건 건물의 매매대금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고가 지급할 매매대금의 액수

이 법원의 D에 대한 시가감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약일 무렵 이 사건 건물의 시가는 160,596,240원인 사실이 인정된다.

한편, 이 법원의 D에 대한 차임감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지의 차임 상당 부당이득액은 피고들의 임차권이 소멸한 2020. 6. 1.경부터 2022. 10. 31.까지는 10,167,850원, 2) 2022. 11. 1.부터는 월 391,160원의 비율로 계산한 돈인 사실이 인정되고, 위 매매대금에서 위 부당이득액을 공제하는 데 원고와 피고들 사이에 다툼이 없다.

따라서 원고가 피고들에게 지급할 매매대금은 이 사건 건물의 시가 위 160,596,240원에서 위 10,167,850원 및 2022. 11. 1.부터 이 사건 건물 소유권이전 및 인도일까지 월 391,160원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈이 된다.

2) 동시이행관계

부동산 매매계약이 체결된 경우 매도인의 소유권이전등기의무, 인도의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있는바(대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결 등 참조), 이 사건 지상물매수청구에 의하여 원고와 피고들 사이에 2022. 9. 19. 이 사건 매매계약이

체결되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 1)항 기재 매매대금 지급의무는 피고들의 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차 이행의무 및 이 사건 건물에 관한 인도의무와 동시이행관계에 있다.

3) 소결

결국 원고는 피고들로부터 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행받고 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 피고들에게 이 사건 건물의 매매대금 160,596,240원에서 10,167,850원 및 2022. 11. 1.부터 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차의 이행 및 이 사건 건물의 인도일까지 월 391,160원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급할 의무가 있다.

[피고들은 위 매매대금에 대한 지연손해금의 지급을 구하나 원고의 매매대금 지급의무와 피고들의 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차의 이행의무 및 이 사건 건물의 인도의무가 상호 동시이행의 관계에 있는 이상, 위 지연손해금 청구 부분은 받아들이지 않는다]

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 주위적 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 원고의 피고들에 대한 예비적 본소청구와 피고들의 원고에 대한 반소청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 양시호

별지

부동산의 표시

1. 보령시 E 대 264㎡

2. 제1항 지상

블럭구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물

제1종 근린생활시설, 단독주택 용도

1층 철근콘크리트구조 소매점 105.23㎡

2층 블록구조 단독주택 78.94㎡

건축면적 105.23㎡, 연면적 184.17㎡. 끝.

1) 원고는 2023. 4. 26. 제6회 변론기일에서 주위적 청구는 지상물매수청구가 허용되지 않아 건물이 철거될 운명일 경우를 전제로 한 건물철거, 토지 인도 및 부당이득반환청구인 반면, 예비적 청구는 지상물매수청구가 허용되어 건물의 소유권을 취득하게 될 경우를 전제로 하여 건물의 소유권 이전 등을 구하면서 건물 매매대금에서 부당이득금을 공제할 것을 주장하는 취지임을 밝혔는바, 원고의 부당이득금반환 청구는 원고의 위와 같은 의사에 따라 건물 철거를 전제로 하는 주위적 청구 부분에서 받아들이지 않고 아래에서 보는 바와 같이 건물 매수를 전제로 하는 예비적 청구 부분에서 원고가 주장하는 방식(매매대금에서 공제하는 방식)으로 받아들인다.

2) 10,167,850원 = 1,667,050원(2020. 6. 1.부터 2020. 10. 31.까지 5개월간 매월 333,410원)
+ 4,102,560원(2020. 11. 1.부터 2021. 10. 31.까지), 4,398,240원(2021. 11. 1.부터 2022.
10. 31.까지)