

대전지방법원 2021. 7. 9 선고 2020나108767(본소), 2020나111749(반소) 판결

[건물매수청구의소 · 소유권확인]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

주식회사 A

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 변호사 하영석

변 론 종 결 2021. 6. 4.

판 결 선 고 2021. 7. 9.

제1 심판결 대전지방법원 2020. 4. 16. 선고 2019가단106320 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 이 법원에서 제기한 반소청구에 따라 별지 목록 기재 각 건물은 피고(반소원고)의 소유임을 확인한다.
3. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담하고, 반소로 인한 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 79,053,760원 및 이에 대하여 2019. 2. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소 : 별지 목록 기재 각 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)은 피고의 소유임을 확인한다(피고는 이 법원에 이르러 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위 및 반소의 적법성

가. 본소

원고는 피고를 상대로 건물매수청구로 69,053,760원을, 임대차보증금반환으로 1,000만 원을 각 청구하였고, 제1심 법원은 건물매수청구는 기각하고, 임대차보증금은 890만 원만 인용하였다. 이에 대하여 피고만이 제1심 법원이 인용한 임대차보증금에 불복하여 항소하였으므로, 이 법원의 본소에 대한 심판범위는 임대차보증금에 국한된다.

나. 반소

피고는 이 법원에 이르러 반소를 제기하였다. 민사소송법 제412조 제1항은 상대방의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우 또는 상대방의 동의를 받은 경우 항소심에서 반소를 제기할 수 있다고 규정하고 있다. 이 사건에서 원고는 피고의 반소제기에 동의하였을 뿐 아니라, 이 사건 건물의 소유권자가 누구인지의 문제는 원고청구의 전제로서 제1심에서부터 주된 쟁점으로 심리되었는바, 원고의 심급의 이익을 해할 우려가 없는 경우라고 볼 수 있으므로 반소도 함께 판단하기로 한다.

2. 기초사실

이 법원이 이 부분에 설시할 이유는 아래 아.항을 추가하는 외에는 제1심 판결의 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

[아. 피고는 2021. 3. 10. 이 사건 건물에 관하여 피고 명의의 소유권보전등기를 경료하였다(갑 제4호증의 1, 2).]

3. 반소에 관한 판단

반소에 관하여 먼저 살펴본다.

신축건물의 소유권은 자기 비용과 노력으로 건물을 신축한 사람이 건축허가 명의를 관계없이 그 소유권을 원시취득한다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2000다16350 판결 등 참조). 다만 비록 자신의 노력과 재료를 들여 건물을 완성하더라도 타인 명의로 건축허가를 받아 완성된 건물의 소유권을 그에게 귀속시키기로 합의한 경우에는 그 건물의 소유권은 그 타인에게 원시적으로 귀속된다고 할 것이다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다47589 판결 등 참조).

갑 제5 내지 10, 12, 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물은 원고가 그 비용을 들여 신축한 사실을 인정할 수 있으나 한편, 갑 제11호증, 제14 내지 18호증, 을 제4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하면 이 사건 건물의 신축 당시 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 소유권을 피고에게 귀속시키고자 하는 합의가 있었다고 봄이 타당하다.

① 원고는 2002. 5. 13. 이 사건 건물에 관하여 피고 명의로 건축허가를 받았고, 2002. 6. 14. 이 사건 건물에 관하여 피고를 건축주로 한 일반건축물대장이 작성되었으며, 이후 소유권보존등기도 피고 명의로 마쳐졌다.

② 이 사건 임대차계약을 포함하여 이 사건 건물 신축 이후 원고와 피고 사이에 세 차례 작성된 임대차계약서에 이 사건 토지뿐만 아니라 이 사건 건물 부분도 임대차목적물로 기재되어 있고, 이 사건 건물의 철거 등 원상회복에 관한 약정은 포함되어 있지 않다.

③ 원고와 피고는 2002년 이 사건 건물 신축 이후 보증금이나 월세를 인상하지 않고 보증금 1,500만 원, 월세 50만 원의 계약조건을 유지하다가 2005. 12. 28.에는 보증금 1,000만 원, 월세 50만 원으로 재계약하였고, 이후 그 조건을 2011. 12. 5. 월세를 108만 원으로 인상할 때까지 약 6년간

유지하였는바, 원고의 비용으로 건축을 신축하는 대신 보증금과 월세를 인상하지 않고 장기간 임차를 유지한 것이라는 피고의 주장에 설득력이 있다.

따라서 이 사건 건물의 소유권은 피고에게 원시적으로 귀속되고, 원고가 이 사건 본소를 제기하면서 소유권을 계속 주장하고 있으므로 피고가 원고를 상대로 소유권 확인을 구할 이익도 있다. 피고의 반소청구는 이유 있다.

4. 본소 중 임대차보증금 반환청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고가 피고에게 이 사건 임대차계약의 보증금으로 1,000만 원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼 없고, 이 사건 임대차계약서상 임대기간이 2018. 12. 31.까지로 정해져 있었던 사실, 피고가 2018. 11. 7. 원고에게 임대차계약 갱신 의사를 문의하였는데 원고가 2019. 1. 21. 피고에게 ‘원고가 2019. 2.말 이내에 이사를 할 것이다’는 내용으로 답변한 사실은 기초사실과 같은바, 이에 의하면 이 사건 임대차계약은 2018. 12. 31. 기간만료로 종료하였다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 임대차보증금 1,000만 원을 지급할 의무가 있다(원고는 이 사건 건물을 인도한 다음날부터의 지연손해금도 지급을 구하나, 이 사건 건물의 소유자가 원고라는 전제에서 지연손해금부분을 기각한 제1심 판결에 대해 피고만이 항소하였으므로 지연손해금 부분에 대하여 원심을 그대로 유지한다).

나. 공제주장에 대한 판단

1) 연체 차임 및 부당이득

피고는 2018. 11.부터 2019. 2.까지의 월차임 또는 차임 상당 부당이득금 880만 원을 임대차보증금에서 공제해야 한다고 주장한다.

살피건대, 원고가 이 사건 토지 및 건물의 2018. 11.분 차임과 2018. 12.분 차임 합계 440만원을 지급하지 않은 사실, 원고가 이 사건 임대차계약이 2018. 12. 31. 기간만료로 종료한 이후에도 계속하여 이 사건 건물을 점유 사용하다가 2019. 2. 14. 이 사건 건물에서 퇴거한 사실은 당사자

사이에 다툼이 없거나 변론전체의 취지에 의하여 인정된다. 따라서 원고는 피고에게 연체차임 440만 원과 이 사건 토지 및 건물을 피고에게 인도할 때까지 합계 330만 원{220만 원 × (1개월 + 14일/28일)}의 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다(피고는 2019. 2. 15.부터 2019. 2. 말까지의 차임 상당 부당이득도 공제하여야 한다고 주장하나, 원고가 2019. 2. 14. 이 사건 건물에서 퇴거한 이후에도 계속하여 이 사건 토지 및 건물을 점유 사용하였다고 인정할 증거가 없다). 한편, 갑 제19호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2019. 8. 21. 피고에게 위 연체차임 및 차임 상당의 부당이득금으로 합계 770만 원(440만 원 + 330만 원)을 지급함으로써 이를 전액 변제한 사실이 인정되므로, 결국 공제하여야 할 연체차임 및 차임상당 부당이득은 남아있지 않다. 피고의 이 부분 공제주장은 이유 없다.

2) 전기료

피고는, 피고가 대납한 전기요금 272,000원도 임대차보증금에서 공제하여야 한다고 주장한다¹⁾. 을 제1, 2호증에 변론전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 건물의 2019. 1.분 전기요금 139,550원과 2019. 2.분 전기요금 132,450원 합계 272,000원을 납부하지 아니하여 피고가 이를 대신 납부한 사실을 인정할 수 있으므로, 위 272,000원은 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 임대차보증금 9,728,000원(1,000만 원 - 272,000원)을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 이와 결론을 일부 달리한 제1심 판결은 부당하나, 피고만이 항소한 이 사건에 있어 제1심 판결을 피고에게 불이익하게 변경할 수는 없으므로 피고의 항소만 기각한다. 피고가 이 법원에서 제기한 반소청구는 이유 있어 인용한다.

재판장 판사 신지은, 판사 이효선, 판사 박상준

별지

부동산 목록

1. 대전광역시 서구 , , 동[도로명주소] 대전광역시 서구

지상

철골조 샌드위치판넬지붕 2층 제2종 근린생활시설

1층 89.21㎡

2층 34.44㎡

2. 대전광역시 서구 , , 동[도로명주소] 대전광역시 서구

지상

경량철골조 샌드위치판넬지붕 1층

제2종 근린생활시설 1층 108.63㎡

1) 피고는 이 법원 2020. 6. 29.자 준비서면에서 제1심에서 주장하였던 미납전기요금을 위와 같이 정리하고, 폐기물처리비용 공제주장을 철회하였다.