

대전지방법원 2024. 11. 28 선고 2023나214489(본소), 2023나214496(반소) 판결
[건물인도 · 건물매수청구]

재판경과

대전지방법원 2024. 11. 28 선고 2023나214489(본소), 2023나214496(반소) 판결
대전지방법원 홍성지원 2023. 6. 21 선고 2021가단35486 판결

전문

원고(반소피고), 항소인A

소송대리인 법무법인 서린

담당변호사 최세명

소송복대리인 법무법인 유앤아이

담당변호사 이인애

피고(반소원고), 피항소인1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 나도연

피고들 소송복대리인 변호사 김주현

변론 종결2024. 10. 31.

판결 선고2024. 11. 28.

제1심판결대전지방법원 홍성지원 2023. 6. 21. 선고 2021가단35486(본소),
2022가단37458(반소) 판결

주 문

1. 이 법원에서 감축된 원고(반소피고)의 본소청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.
 - 가. 피고(반소원고)들은 공동하여 원고(반소피고)에게 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 같은 목록 제1항 기재 토지를 인도하라.
 - 나. 피고(반소원고)들은 공동하여 원고(반소피고)에게 2022. 11. 1.부터 위 가.항 기재 건물의 철거 및 위 가.항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 391,160원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
 - 다. 피고(반소원고)들의 반소청구를 기각한다.
2. 소송 총비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)들이 부담한다.
4. 제1항 중 이행을 명하는 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

주문 제1의 가. 나.항과 같다.

나. 반소

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들에게 160,596,240원 및 이에 대하여 이 판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 본소에 관한 부분을 주문 제1의 가. 나.항과 같이 변경하고, 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고들의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 아래와 같이 추가하거나 고치는 것 외에는 제1심 판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 별지를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

- 제1심판결 제3쪽 제15행의 "소유권을"을 "소유권이전등기를"로 고친다.
- 제1심판결 제4쪽 제1~2행의 "피고들에게 이 사건 토지를 임대하였다(이하 '이 사건 임대차'라 한다)."를 "피고들에게 임대차보증금 없이 연 175만 원(차임 150만 원 + 재산세 상당액 25만 원)에 이 사건 토지를 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)."로 고친다.
- 제1심판결 제4쪽 제7행 아래에 "사. 이 사건 토지의 2022. 11. 1.부터 2022. 11. 18.까지의 월 임료는 391,160원이다"를 추가한다.
- 제1심판결 제4쪽 제8행의 "을 제1, 2호의 각 기재"를 "을 제1, 2호증의 각 기재"로 고치고, "제1심법원의 감정인 D에 대한 시가감정촉탁결과"를 추가한다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고

피고들은 원고에게 약 2012년부터 2018년까지의 차임을 지급하지 아니하였고, 이 사건 해지통고 당시 원고는 피고들이 2기 이상의 차임을 연체하였음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하였다. 따라서 이 사건 임대차계약은 피고들의 차임연체로 인한 원고의 해지로 종료되었다 할 것이므로, 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 위 건물의 철거 및 토지 인도일까지 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들

피고들은 원고의 부모에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 모두 현금으로 지급하였다. 설령 그렇지 않더라도 이 사건 소제기일로부터 3년 전인 2018. 9. 30. 이전에 발생한 원고의 차임채권은 3년의 단기소멸시효가 도과하여 소멸하였으며, 피고들은 2019. 12. 13. 및 2021. 11. 15. 각 350만 원씩을 변제공탁하여 2018. 12.경부터 2022. 11.경까지의 차임을 모두 지급하였다. 결국 피고들은

차임을 연체한 사실이 없고, 건물 소유를 위한 토지의 임차인으로서 원고에 대하여

지상물매수청구권을 행사하는 바이므로, 원고는 피고들에게 이 사건 건물의 매매대금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약이 피고들의 차임연체로 해지되었는지 여부

1) 살피건대, 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 피고 C가 원고를 피공탁자로 하여 2019. 12. 13. 대전지방법원 홍성지원 2019년 금제1211호로 350만 원을 변제공탁(이하 '이 사건 제1공탁'이라 한다)하고, 2021. 11. 15. 대전지방법원 홍성지원 2021년 금제1426호로 350만 원을 변제공탁(이하 '이 사건 제2공탁'이라 한다)한 사실을 인정할 수 있기는 하다.

2) 그러나 위 인정사실, 앞서 든 증거들과 제1심 법원의 감정인 D에 대한 차임감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 이 사건 해지통고 당시 피고들이 원고에게 2기 이상의 차임을 지급하지 아니하였다고 보이는바, 이 사건 임대차계약은 이 사건 해지통고가 피고들에게 도달된 2019. 11. 30. 적법하게 해지되었다고 할 것이다(이후 피고들이 이 사건 제1공탁을 통해 차임을 지급하였으나, 원고가 이미 행사한 해지권으로 발생한 해지의 효력에 어떠한 영향을 줄 수는 없다).

① 피고들이 제출한 피고 C의 2008. 1. 1.부터 2009. 12. 31.까지의 계좌거래내역(을 제2호증)의 기재에 의하면, 피고들이 거래를 할 때에는 주로 계좌거래를 통한 것으로 보이거나, 현금거래의 경우에도 그 거래내용을 상세히 기재한 것으로 보이는데, 피고들은 이 사건 제1, 2공탁 전까지 원고 측에 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 모두 현금으로 지급하였다는 주장만 하고 있을 뿐, 그 거래내용을 기재한 내역이나 장부 등 이를 뒷받침하는 자료를 전혀 제출하지 못하고 있다.

② 이 사건 임대차계약에 따른 차임은 약 10년간 연 175만 원(재산세 상당액 25만 원 포함)으로서, 감정에 따른 이 사건 토지의 임료 상당액보다 훨씬 적은 금액인데, 이는 피고들의 손아래 친척인 원고 측이 피고들을 도와주는 차원에서 임대차 기간의 정함이나 임대차보증금 없이 시세보다 월등히 저렴한 금액으로 임대하였기 때문인 것으로 보인다. 같은 차원에서, 원고 주장과 같이 피고들이 원고에게 2012년부터 2018년까지 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급하지 아니하였다고 하여,

원고가 이 사건 해지통고 전까지 피고들에게 차임 지급을 독촉하였다거나 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 밝히지 아니하였다는 사정이 매우 이례적이거나 비정상적이라고 단정할 수 없다.

③ 원고는 이 사건 해지통고 발송 이후에도 계속하여 피고 B와 대화를 시도한 것으로 보이고, 피고들 측은 이에 아무런 답변을 하지 않다가 이 사건 해지통고를 받고 난 이후에야 비로소 이 사건 제1 공탁을 통해 차임을 지급한 것으로 보이는데, 이러한 피고들의 행동은 그동안 피고들이 원고에게 꾸준히 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급하였다고 보이기보다는 오히려 이 사건 임대차계약의 해지를 면하기 위하여 뒤늦게라도 대응한 것으로 비춰질 뿐이다.

나. 본소청구에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고들의 2기 이상의 차임 연체로 인하여 적법하게 해지되어 종료되었으므로, 피고들은 그 원상회복으로 공동하여 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무할 의무가 있다. 또한 피고들은 부당이득으로 공동하여 원고에게 계약 해지일 이후로 원고가 구하는 2022. 11. 1.부터 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도 완료일까지 이 사건 토지의 차임 상당인 월 391,160원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 피고들은 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사한다고 주장한다. 그러나 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 차임연체 등 채무불이행을 이유로 임대인이 임대차계약을 해지한 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는바(대법원 2003. 4. 22. 2003다7685 판결 등 참조), 피고들의 차임 연체를 이유로 원고가 이 사건 임대차계약을 해지한 것은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들은 원고에게 지상물매수청구권을 행사할 수 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

다. 반소청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약이 피고들의 차임연체를 이유로 해지되어 피고들에게 지상물매수청구권이 인정되지 않으므로, 피고들의 위 반소청구는 이 사건 건물의 가액 등에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고들의 반소청구는 이유 없어 이를

기각하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로, 이 법원에서 감축된 원고의
본소청구를 포함하여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사설승원

판사윤지숙

판사신일수

별지