

부산지방법원 동부지원 2023. 9. 14 선고 2022가단5262(본소), 2023가단115524(반소) 판결  
[건물인도 등 · 건물매수 청구]

---

## 전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 신성, 담당변호사 유상호

변 론 종 결 2023. 7. 13.

판 결 선 고 2023. 9. 14.

## 주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,  
가. 별지 기재 부동산을 인도하고,  
나. 2022. 10. 1.부터 위 부동산의 인도완료일까지 월 1,600,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 감정비용을 포함한 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

[본소]

주문 제1항과 같다.

[반소]

원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)로부터 별지 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피고에게 45,458,400원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 본소청구

#### 가. 인정 사실

- 1) 피고는 C(원고의 남편) 소유의 부산 해운대구 D 대 275.4㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 임차하여 그 지상에 건물을 신축하여 카센터 영업을 할 목적으로 2008. 7.경 C에게 위 토지의 임차를 요청하였다.
- 2) C은 위 토지 지상에 신축되는 건물에 대해 C 소유로 할 것을 요구하였고, 2008. 7. 23. C과 피고 사이에 위 토지와 그 지상에 신축될 건물에 대해 임대차보증금 1,000만 원, 월 차임 100만 원, 임대차기간 2008. 9. 30.부터 2013. 9. 30.까지로 하는 임대차계약이 체결되었다. C과 피고는 임대차계약을 체결하며 특약으로 “임차인은 자신의 사업목적으로 사용된 건물의 공사비를 임대인에게 청구할 수 없다.”라고 약정하였다.
- 3) 피고는 C을 건축주로 하여 건축허가를 받아 위 토지 지상에 건물을 신축하였고, 2008. 12. 3. 위 건물에 관하여 C 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다(이하 위 토지 지상에 신축된 건물을 ‘이 사건 건물’이라 하고, 위 토지와 합하여 ‘이 사건 부동산’이라 한다). 피고는 위 건물에서 ‘E’라는 상호로 카센터를 운영하고 있다.
- 4) C은 이 사건 부동산 관련하여 피고를 상대로 부산지방법원 2009자32호로 제소전화해를 신청하였고 2009. 1. 15. C과 피고 사이에 “피신청인(피고)은 신청인(C)에게 2013. 9. 30. 위

부동산을 인도하고, 동시에 신청인은 피신청인에게 임대차보증금 1000만 원을 반환한다(제1항).

피신청인은 위 부동산 인도 시 신청인에게 임대차보증금 외에 시설비, 유익비 등 명목의 금전청구를 하지 아니한다(제5항).”라는 내용의 제소전화해가 성립하였다.

5) C이 2012. 6. 26. 사망하자, C의 배우자인 원고는 위 부동산을 상속하고(협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 2012. 12. 18. 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐짐), 임대차계약의 임대인 지위 역시 승계하였다.

6) 원고는 2013. 9. 30. 피고와 임대차계약을 갱신하며 임대차보증금 3000만 원, 월 차임 160만 원, 계약기간 2013. 9. 30.부터 2016. 9. 30.까지로 정하였다.

7) 위 임대차계약은 2016. 9. 30. 이후 2021. 9. 30.까지 매년 묵시적으로 갱신되었다. 원고는 2022. 7. 13. 위 임대차계약을 더 이상 갱신할 의사가 없다는 의사표시를 기재한 내용증명을 피고에게 발송하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 3호증의 각 기재와 영상(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

## 나. 판단

이 사건 임대차계약이 2022. 9. 30. 기간만으로 종료한 사실은 피고도 다투지 않는다. 따라서 피고는 원고에게, 1) 원상회복으로 위 부동산을 인도하고, 2) 2022. 10. 1.부터 위 부동산의 인도완료일까지 차임 상당 부당이득으로 월 160만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

## 2. 반소청구

### 가. 피고의 주장

1) 이 사건 건물은 비록 C 명의로 보존등기되었으나 건축주인 피고가 원시취득한 것으로 피고의 소유이다.

2) 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료하였으므로 피고는 민법 제643조에 따라 피고 소유의 위 건물에 대해 지상물매수청구권을 행사한다. 원고는 피고로부터 위 건물을 인도받음과 동시에

피고에게 위 건물의 시가에 상당하는 매매대금 45,458,400원을 지급할 의무가 있다.

#### 나. 판단

1) 민법 제643조에 기초한 임차인의 지상물매수청구권은 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료되었음에도 그 지상시설 등이 현존하는 경우에 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상시설의 매수를 청구할 수 있는 권리로서 이는 그 지상물의 소유자에 한하여 행사할 수 있는 권리이다(대법원 1993. 7. 27. 선고 93다6386 판결 등 참조).

2) 피고는 자신이 위 건물의 공사비를 부담하였으므로 위 건물의 소유권을 원시취득하였다고 주장하나, 이 사건 건물에 관하여 C 앞으로 2008. 12. 3. 소유권보존등기가 경료된 사실, C와 피고 사이에 2009. 1. 15. ‘피고는 임대차기간이 만료되면 위 건물을 C에게 인도하고, 임대차보증금 외에 시설비 등의 금전청구를 하지 아니한다’는 내용의 제소전화해가 성립된 사실은 앞서 보았다.

3) 이러한 사실에 비추어 보면, 피고는 카센터를 신축하여 영업할 목적으로 C에게 이 사건 토지의 임차를 요청하였고, 그 과정에서 C와 피고 사이에 C 명의로 건축허가를 받아 C 명의로 소유권보존등기를 하는 등 완성된 건물의 소유권을 C에게 귀속시키는 내용의 합의가 있었다고 보는 것이 타당하다(그러한 합의가 없었다면 ‘임대차기간 종료 후 피고가 위 건물을 C에게 인도하고 시설비 등의 금전청구를 하지 않는’ 내용의 제소전화해가 성립될 수 없다).

4) 위 건물의 소유권은 위 합의에 따라 C에게 원시적으로 귀속되었고, C 사망 후 원고에게 이전되었으므로 위 건물이 피고의 소유임을 전제로 하는 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

### 3. 결론

원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하며, 감정비용을 포함한 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고가 부담하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 노행남

별지

부동산표시

1. 부산광역시 해운대구   
대 275.4㎡
2. 부산광역시 해운대구 주건축물 동  
[도로명주소]  
부산광역시 해운대구   
경량철골구조 판넬지붕 지상1층  
근린생활시설(수리점) 112.8㎡ 끝.

