

서울중앙지방법원 2022. 7. 21 선고 2020가합514871(본소), 2021가합559062(반소) 판결
[토지인도 · 건물매수 청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 선율로

담당변호사 성열호

소송복대리인 변호사 문윤식

피고(반소원고, 선정당사자)

B

피 고 C

변 론 종 결 2022. 4. 21.

판 결 선 고 2022. 7. 21.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고, 선정당사자) B 및 선정자 D은 연대하여, 1) 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 별지 도면 표시 18, 17, 16, 7, 44, 43, 42, 10, 41, 40, 39, 11, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 428㎡ 지상 시멘트 블록조 스텔트지붕 단층주택과 단층점포를 철거하고, 2) 별지 목록 제1항 기재 토지를

인도하고, 3) 600,000원 및 그 중 300,000원에 대하여는 2021. 6. 3.부터, 300,000원에 대하여는 2022. 1. 1.부터 각 2022. 7. 21.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 C는 별지 목록 제2항 기재 부동산에서 퇴거하라.

2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고, 선정당사자) B에 대한 나머지 본소청구 및 피고(반소원고, 선정당사자) B의 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)와 피고(반소원고, 선정당사자) B 사이에 생긴 부분은 피고(반소원고, 선정당사자) B이 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1의 가 1)항, 2)항, 나항 및 피고(반소원고, 선정당사자, 이하 ‘피고’라고만 한다) B 및 선정자 D은 연대하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 900,000원 및 이에 대하여 이 사건 2021.

6. 2.자1) 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고는 피고 B에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 합하여 본다.

1. 기초사실

가. 원고의 부친인 E 소유의 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 각 2분의 1 지분에 관하여 1989. 11. 28. 원고와 F 명의로 1989. 4. 6. 협의분할 재산상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 토지 중 별지 도면 선내 (ㄱ)부분 기재 428㎡ 지상에는 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)이 있는데, 이 사건 건물에 관하여 1991. 9. 3. 피고 B 명의로 1991. 5. 13. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2003. 12. 26. 이 사건 건물 중 175.57분의 53.82 지분에 관하여 2003. 12. 13. 매매를 원인으로 선정자 D 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 1991년경 피고 B, 선정자 D(이하 피고 B와 통틀어 ‘피고 등’이라 한다)에게 별도의 임대차보증금 없이 차임을 매년 25만 원씩 지급받기로 하되 임대차기간을 따로 정하지 않고 이 사건 토지를 임대하기로 하고(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다), 그 무렵 피고 등에게 이 사건 토지를 인도하여 주었다.

라. 피고 등은 원고에게 이 사건 임대차계약상 1991년부터 2004년까지의 연 차임을 모두 지급하였다(다만 1997년부터는 연 차임을 30만 원으로 인상하여 지급하였다). 이후 피고 등은 원고에게 아래 표 순번 1 내지 3 기재와 같이 현금 내지 계좌이체로 30만 원을 각 지급하거나 아래 표 순번 4 내지 12 기재와 같이 원고와 F를 피공탁자로 하여 수령거절을 공탁사유로 30만 원을 각 공탁하였다(이하 ‘이 사건 공탁’이라 한다).

순번	일시	금액(원)	지급방법	계좌번호 내지 공탁번호
1	2006. 7. 13.	300,000	현금	
2	2009. 7. 2.	300,000	계좌이체	원고 명의 농협은행 계좌 (계좌번호 1 생략)
3	2010. 6. 21.	300,000	계좌이체	원고 명의 농협은행 계좌 (계좌번호 1 생략)
4	2011. 10. 25.	300,000	공탁	수원지법 안산지원 2011금제3935
5	2012. 8. 31.	300,000	공탁	수원지법 안산지원 2012금제3105
6	2013. 9. 12.	300,000	공탁	수원지법 안산지원 2013금제3275
7	2014. 8. 28.	300,000	공탁	수원지법 안산지원 2014금제2934
8	2015. 8. 10.	300,000	공탁	수원지법 안산지원 2015금제2759
9	2016. 9. 6.	300,000	공탁	수원지법 안산지원 2016금제3138
10	2017. 8. 2.	300,000	공탁	수원지법 안산지원 2017금제2228
11	2018. 10. 2.	300,000	공탁	수원지법 안산지원 2018금제3430
12	2019. 9. 10.	300,000	공탁	수원지법 안산지원 2019금제3732

마. 이 사건 토지 중 F 명의의 2분의 1 지분에 관하여 2016. 2. 5. 원고 명의로 2016. 2. 2.

공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

바. 원고가 피고 등에 대하여 2기 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2020. 3. 13. 피고 B에게 도달하였다.

사. 피고 등은 2020. 10. 28., 2021. 6. 2. 및 2022. 4. 18. 세 차례에 걸쳐 원고 명의 계좌로 각 30만 원을 이체하였다.

아. 피고 C는 피고 등으로부터 이 사건 건물을 임차하여 현재 이를 점유하고 있다.[인정근거]
민사소송법 제150조 제3항(피고 C에 대하여), 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8호증, 을 제1 내지 6, 18, 21호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 내지 영상, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정축탁결과, 변론 전체의 취지(피고 B에 대하여)

2. 피고 B의 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고 B은, 이 사건 건물은 이 사건 토지가 아닌 이 사건 토지에 인접한 ‘시흥시 G’ 지상에 소재하고 있으므로 원고의 이 사건 본소청구는 각하되어야 한다고 항변한다.

나. 이행의 소에서는 자기가 이행청구권자임을 주장하는 자가 원고적격을 가지는 것으로서, 원고의 주장 자체에 의하여 당사자적격 유무가 판가름되며, 원고가 실제로 이행청구권자임을 요하는 것이 아니므로(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다14797 판결 등 참조), 원고가 이 사건 본소청구를 통하여 이 사건 토지의 인도 및 이 사건 건물의 철거 등을 구할 수 있다고 주장하는 이상 원고에게 당사자적격이 있을 뿐만 아니라, 비록 이 사건 건물이 등기사항전부증명서상 ‘시흥시 G’ 지상에 소재하고 있는 것으로 기재되어 있으나 실제로는 이 사건 토지 중 별지 도면 선내 (ㄱ)부분에 소재하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B의 위 항변은 이유 없다.

3. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고 등은 2019년부터 2021년까지의 3기의 연 차임을 지급하지 않았는바, 원고는 민법 제640조에 따라 이 사건 소장 부분의 송달을 통해 이 사건 임대차계약을 적법하게 해지하였다. 가사 피고 등이 2기 이상의 차임을 연체하지 않았다고 보더라도 이 사건 임대차계약은 기간의 약정이 없는 임대차이므로 민법 제635조에 의하여 당사자는 언제든지 계약해지를 통고할 수 있는바, 원고의 이 사건 임대차계약 해지 통고가 도달한 후로부터 6개월이 경과한 때에 이 사건 임대차계약이 종료되었다.

따라서 이 사건 임대차계약이 종료됨에 따라 원고에게, 이 사건 건물을 점유하고 있는 피고 C는 위 건물에서 퇴거할 의무가 있고, 피고 등은 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도 의무가 있을

뿐만 아니라 연대하여 2019년부터 2021년까지의 미지급 차임 내지 차임 상당 부당이득(이하 ‘차임 등’이라 한다) 90만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B의 주장

- 1) 피고 등은 현금 교부, 계좌이체 및 이 사건 공탁 등의 방법을 통해 이 사건 임대차계약상 차임을 모두 지급하였으므로 원고는 피고 등의 차임 지급 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 없다. 가사 피고 등이 차임 지급을 연체하였다고 보더라도 차임채권이 시효로 소멸하였으므로 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수는 없다.
- 2) 이 사건 건물은 당시 이 사건 토지의 소유자였던 원고의 부친 E의 승낙하에 신축된 것으로 이후 이 사건 건물을 승계취득한 피고 등은 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물의 존속을 위한 법정지상권을 취득하였으므로 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있다.
- 3) 가사 이 사건 임대차계약이 종료되었다고 하더라도 이 사건 임대차계약은 기한의 정함이 없는 임대차계약으로서 임대인인 원고가 그 해지를 통고한 이상 갱신거절이 있다고 볼 수 있고, 그에 따라 이 사건 건물의 소유자인 피고 등은 이 사건 토지의 임대인인 원고에게 건물매수청구권을 행사하는 바이므로 이로써 원고와 피고 등 사이에 이 사건 건물에 관한 매매계약이 성립되었다. 따라서 피고 등은 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도에 응할 의무가 없을 뿐만 아니라 원고는 피고 등에게 이 사건 건물의 매매대금으로 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.
- 4) 원고는 피고 등의 차임 지급 문제에 관하여 장기간 아무런 문제를 삼지 않았음에도 불구하고 이 사건 소를 제기하면서 갑작스럽게 이 사건 임대차계약의 해지를 주장하며 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도를 구하고 있는바, 이는 권리남용에 해당할 뿐만 아니라 신의성실의 원칙에 반한다.

4. 판단

가. 이 사건 임대차계약의 해지 여부

- 1) 원고가 이 사건 소를 제기하면서 2기 이상의 차임이 연체되었음을 이유로 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하였고 그 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2020. 3. 13. 피고 B에게 도달한

사실(이하 '이 사건 해지통보'라 한다)은 앞서 본 바와 같다.

2) 나아가 2기 이상의 차임이 연체되었는지에 관하여 보건대, 원고가 1991년부터 2004년까지의 연 차임을 모두 지급받았음을 자인하고 있고, 피고 등이 원고에게 2006. 7. 13. 현금 30만 원을 교부하는 방법으로, 2009. 7. 2. 및 2010. 6. 21. 원고 명의의 계좌로 각 30만 원을 이체하는 방법으로 총 3기의 연 차임을 지급한 사실, 피고 등이 2011. 10. 25.부터 2019. 9. 10.까지 9차례에 걸쳐 원고의 수령거절을 공탁사유로 한 이 사건 공탁을 한 사실은 앞서 본 바와 같다. 여기에 앞서 든 각 증거, 증인 H의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들, 즉 이 사건 공탁이 있었을 무렵 원고로부터 연 차임의 인상요구가 있었으므로 피고 등이 연 차임의 이행제공을 하였더라도 원고가 그 수령을 거절하였을 것으로 보이는 점, 원고 측이 차임 수령 계좌를 자주 변경하였던 것으로 보아 피고 등이 차임을 일방적으로 입금하더라도 이를 반환하였을 가능성도 있었던 점, 원고도 이 사건에서 이 사건 공탁의 효력이 인정되는 것을 전제로 2019년 내지 2021년에 발생한 연 차임의 지급을 구하고 있는 점 등에 비추어 보면 그 공탁사유가 존재한다고 봄이 상당하다. 한편 위와 같은 차임 지급 및 공탁 당시 별도로 변제충당의 합의나 지정충당이 있었다는 사정은 엿보이지 아니하므로 민법에서 정한 법정변제충당의 순서에 따르면, 위 지급액은 2005년부터 2016년까지의 12기의 연 차임에 차례로 충당된다(피고 B은 2005년, 2007년 및 2008년에도 원고에게 연 차임을 지급하였다고 주장하나, 을 제6호증의 1, 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 2005. 9. 13. 및 2007. 9. 21. 피고 B의 모친인 H 명의의 계좌에서 각 30만 원이 현금으로 인출된 사실이 인정될 뿐인바, 위 사실만으로는 피고 등이 원고에게 위와 같이 인출된 자금으로 이 사건 임대차계약에 따른 연 차임을 지급하였다는 점을 인정하기는 부족하다).

3) 결국 이 사건 해지통보 당시 피고 등은 2017년부터 2019년까지 3기의 연 차임의 지급을 지체하고 있었는바, 원고의 이 사건 임대차계약 해지 통보는 적법하므로 이 사건 임대차계약은 이 사건 해지통보의 효력이 발생한 2020. 3. 13. 종료되었다고 봄이 상당하다.

나. 차임 등 지급청구를 제외한 나머지 본소청구 및 이 사건 반소청구에 관한 판단

1) 나머지 본소청구의 청구원인에 관한 판단

이 사건 토지에 관하여 원고와 F가 각 2분의 1 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다가 그 중 F

명义的 2분의 1 지분에 관하여 2016. 2. 5. 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 사실, 이 사건 건물에 관하여 1991. 9. 3. 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 2003. 12. 26. 이 사건 건물 중 175.57분의 53.82 지분에 관하여 선정자 D 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실, 피고 C는 피고 등으로부터 이 사건 건물을 임차하여 현재 점유하고 있는 사실, 이 사건 토지 중 별지 도면 선내 (ㄱ)부분이 이 사건 건물의 소재 및 그 사용에 필요한 대지로 이용되고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

한편 이 사건 해지통보에 따라 이 사건 임대차계약이 종료되었음은 앞서 살핀 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 피고 C는 이 사건 건물에서 퇴거하고, 피고 등은 이 사건 임대차계약상 공동임차인으로서 연대하여 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지 중 별지 도면 선내 (ㄱ)부분을 인도할 의무가 있다.

2) 나머지 본소청구에 대한 피고 B의 주장 및 이 사건 반소청구에 관한 판단

가) 법정지상권

대지에 관한 관습상의 법정지상권을 취득한 피고가 동 대지소유자와 사이에 위 대지에 관하여 임대차계약을 체결한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 위 관습상의 법정지상권을 포기하였다고 볼 것이다(대법원 1981. 7. 7. 선고 80다2243 판결, 대법원 1991. 5. 14. 선고 91다1912 판결 등 참조).

살피건대, 이 사건 토지는 원고의 부친인 E의 소유였다가 1989. 11. 28. 위 토지에 관하여 원고와 F 명의로 각 2분의 1 지분에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제7 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 건물에 관하여 1976. 8. 20.경 I 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 후 그 중 2분의 1 지분이 J에게 이전되었고, 피고 B은 이 사건 건물의 공유지분권자들인 I, J으로부터 이 사건 건물을 매수하고 이에 관한 소유권이전등기를 마친 사실이 인정된다. 그러나 위 인정사실만으로는 토지와 그 지상 건물이 동일한 소유자의 속하였다가 매매 기타 적법한 원인에 의하여 그 소유자를 달리한 경우에 해당한다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 피고 등이 이 사건 토지에 관하여 원고와 이 사건 임대차계약을 체결한 이상 가사 피고 등에게 관습상의 법정지상권이 발생하였다고 하더라도 이를 포기하였다고 봄이 상당하다. 피고 B의 위 주장은 이유

없다.

나) 건물매수청구권

살피건대, 건물의 소유를 목적으로 한 토지의 임대차에 있어서 임차인의 차임연체로 임대차계약이 해지되었을 때에는 임차인에게 그 지상건물에 관한 매수청구권이 발생하지 아니한다 할 것인바(대법원 1994. 2. 22. 선고 93다44104 판결 등 참조), 이 사건 임대차계약이 피고 등의 차임 연체를 이유로 하여 해지된 이상 임차인인 피고 등에게 이 사건 건물에 관한 매수청구권이 발생하지 않는다. 따라서 피고 B의 위 주장 및 이 사건 반소청구는 모두 이유 없다.

다) 권리남용 내지 신의성실의 원칙 위반

피고 B이 주장하는 사유만으로 원고가 이 사건 건물의 철거, 이 사건 토지의 인도를 구하는 것이 권리남용이나 신의성실의 원칙에 반한다고 보이지 않는다. 피고 B의 위 주장 역시 이유 없다.

다. 이 사건 본소청구 중 차임 등 지급청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

이 사건 임대차계약상 연 차임이 25만 원으로 정해졌으나 1997년부터는 연 30만 원으로 인상된 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 임대차계약상 1991년부터 2016년까지의 연 차임이 모두 지급되었으며 이 사건 임대차계약은 이 사건 해지통보로 인하여 적법하게 종료되었음은 앞서 인정한 바와 같다. 또한 피고 등은 이 사건 건물의 소유자로서 그 대지인 이 사건 토지를 점유사용하고 있으므로 이로써 이 사건 토지에 대한 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것인데, 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것이고 이 사건 임대차계약 종료 후의 차임 상당액도 연 30만 원일 것으로 추인되는바, 피고 등은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 피고 등이 차임을 지급하였음이 인정되는 기간의 다음 기간인 2017년부터 연 30만 원의 비율로 계산한 돈을 차임 등으로 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B의 주장에 관한 판단

가) 변제

이 사건 소가 제기된 후 피고 등이 2020. 10. 28., 2021. 6. 2. 및 2022. 4. 18. 미지급 차임 등의

지급 명목으로 원고 명의 계좌에 각 30만 원을 이체한 사실은 앞서 본 바와 같다. 한편 위 변제 당시 별도의 변제충당의 합의나 지정충당이 있었다고 볼 자료가 없으므로 민법에서 정한 법정변제충당의 순서에 따르면, 위 지급액은 2017년부터 2019년까지의 3기의 연 차임에 차례로 충당된다.3) 피고 B의 이 부분 주장은 이유 있다.

나) 소멸시효

이 사건 임대차계약상 차임채권에는 민법 제163조 제1호에 따라 3년의 단기소멸시효가 적용된다 할 것이다. 한편 이 사건 임대차계약상 연 차임의 지급시기에 관하여 별도의 정함이 없으므로 피고 등의 차임채무는 기한의 정함이 없는 채무라고 할 것인바, 앞서 변제 등으로 소멸한 차임채무 이후 발생한 2020년도 연 차임채무는 해당 임대기간이 만료된 2020년 말경 발생하였다고 봄이 상당하다. 그런데 원고가 이 사건에서 2021. 6. 2. 청구취지 및 청구원인 변경을 통하여 차임지급청구를 한 사실은 기록상 명백하므로 2020년도 연 차임에 관하여 3년의 시효기간이 도과하였다고 보기 어렵다. 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 소결론

따라서 이 사건 임대차계약상 공동임차인인 피고 등은 연대하여 임대인인 원고에게 원고가 구하는 바에 따른 2020년 및 2021년의 미지급 차임 등으로서 60만 원 및 그 중 2020년의 미지급 차임 등 30만 원에 대하여는 이 사건 2021. 6. 2.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고 B에게 송달된 다음 날인 2021. 6. 3.부터, 2021년의 미지급 차임 등 30만 원에 대하여는 2022. 1. 1.부터 각 피고 B이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2022. 7. 21.까지 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(2021년의 미지급 차임 등 30만 원에 대하여는 원고가 구하는 이 사건 2021. 6. 2.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달 다음 날부터가 아닌 2022. 1. 1.부터 지체책임이 발생한다고 봄이 타당하므로, 원고의 지연손해금 청구는 위 인정범위 내에서만 이유 있다).

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하고, 원고의 피고 B에

대한 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하기로 하며, 원고의 피고 B에 대한 나머지 본소청구와 피고 B의 이 사건 반소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 허준서, 판사 김진하, 판사 염정원

선 정 자 명 단

1. B
2. D 끝.

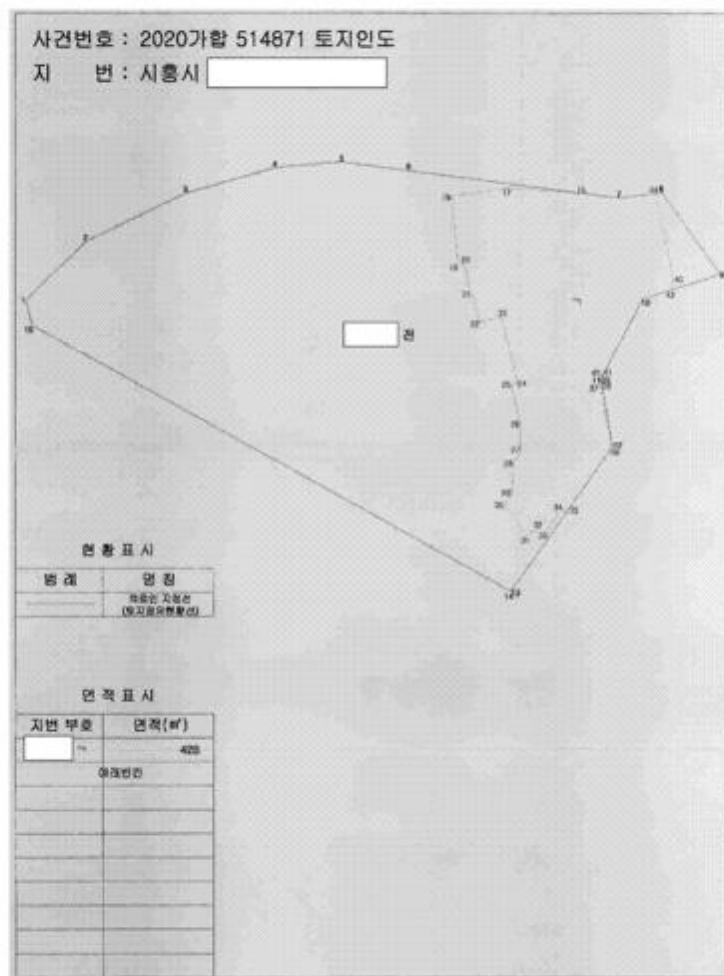
별지

목 록

- 1. 시흥시 K 전 1,676㎡
- 2. 시흥시 G

별지

도면



끝.

1) 청구취지에는 지연손해금의 기산점을 단순히 '이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터'라고 기재하고 있으나, 원고가 2021. 6. 2. 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하면서 최초로 미지급 차임 등을 청구한 것을 고려하여 위와 같이 선택한다.

2) 이 사건 임대차계약 해지 이후부터의 금전지급청구는 부당이득반환청구로 선택한다.

3)민법 제477조의 법정변제충당의 순서는 채무자의 변제제공 당시를 기준으로 정하여야 하는바(대법원 2015. 11. 26. 선고 2014다71712 판결 등 참조), 피고 등이 위와 같이 차임을 지급할 당시에 3년의 소멸시효가 완성된 차임채무가 존재하지 아니하여 그 변제이익이 모두 같다고 할 것이므로 각 지급액은 변제기가 먼저 도래하는 연체차임채무에 우선 충당된다.