

수원지방법원 2015. 10. 16 선고 2014가합70903(본소), 2015가합67300(반소) 판결
[건물인도등 · 부속물 매수청구 및 보증금반환청구]

전 문

원고(반소피고)주식회사 일신

피고(반소원고)A

변론 종결 2015. 9. 23.

판결 선고 2015. 10. 16.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지1 기재 부동산을 인도하고,
나. 피고(반소원고) 명의의 일반음식점 'B'에 관하여 폐업신고절차(소관 : 수원시 영통구청장)를 이행하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 40,000,000원

및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 피고로부터 별지1 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 인도 받음과 동시에 피고에게 130,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 9. 15. 소외 C로부터 이 사건 건물을 매매대금 341,000,000원에 매수하여 같은 날 위 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2013. 10. 20. C와 이 사건 건물에 관하여 보증금 130,000,000원, 차임 월 8,400,000원, 기간 2013. 10. 20.부터 2015. 10. 19.까지로 하는 임대차계약을 체결하였다. 위 임대차계약 내용 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

제2조 임대기간은 2013년 10월 20.일부터 2015년 10월 19.일까지(24개월)로 정함.

단, 임대인의 부(父) D 이 위 임대기간동안 사망할 경우 혹은 물건이 매매될 경우, 사망일로부터 또는 매매완료 3개월이 지남으로써 본 임대차 계약은 바로 종료되고, 임차인은 즉시 본 건 임차목적물을 임대인에게 명도 한다.

다. 피고는 자신의 명의로 상호 'B', 사업장소재지 이 사건 건물로 정하여 수원시 영통구청장에게 일반음식점 영업신고를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 2호증의 1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 위 임대차계약은 위 매매가 완료된 2014. 9. 15.부터 3개월이 지남으로써 종료되었다고 할 것이므로, 점유자인 피고는 소유자인 원고에게 이 사건 건물을 인도하고, 피고 명의의 일반음식점 'B'에 관하여 폐업신고절차(소관 : 수원시 영통구청장)를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장 및 반소청구원인에 관한 판단

가. 피고의 주장 및 반소청구원인

1) 원고는 C가 부 D 소유이던 수원시 영통구 E 대 5,162m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대한 증여세 부담을 줄이기 위하여 설립한 회사이고, 이 사건 건물은 그 실질적인 소유자인 C가 형식상 매매를 원인으로 원고에게 그 명의를 신탁한 것에 불과하므로 위 소유권 변동은 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하여 무효이다.

2) 가사 원고가 이 사건 건물의 소유자라고 하더라도 원고가 피고로부터 이 사건 건물의 차임을 지급받는 등으로 전소유자인 C와 임차인인 피고 사이의 위 임대차계약을 묵시적으로 승계하였으므로 피고는 이 사건 건물을 점유할 권리가 있다.

3) 이 사건 토지에 대한 증여세 부담을 줄이기 위하여 설립된 원고가 C와 피고 사이의 위 임대차계약의 존재를 알고 피고로부터 그 차임을 지급받고 있었음에도 불구하고 형식상 매매를 원인으로 소유권을 이전 받았음을 기화로 피고에게 이 사건 건물의 인도 등을 청구하는 것은 권리남용에 해당한다.

4) 피고는 C의 동의를 받아 이 사건 건물에 관하여 별지2 기재와 같이 지붕 및 천정공사, 바닥공사, 벽 및 창호공사 등을 하여 부속물을 설치하였으므로 위 임대차계약을 승계한 원고는 피고에게 부속물 매수대금의 일부로서 40,000,000원을 지급할 의무가 있다.

또한 위 임대차계약을 승계한 원고는 위 임대차계약 종료시 피고에게 보증금 130,000,000원을 지급할 의무가 있고 이는 피고의 원고에 대한 이 사건 건물의 인도의무와 동시이행관계에 있으므로 원고는 피고로부터 이 사건 건물을 인도 받음과 동시에 피고에게 위 보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 을 제3, 4호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로 이 사건 건물의 소유권 변동이 무효인 명의신탁에 기하여 이루어졌다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없으므로 이 부분에 관한 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 원고가 위 임대차계약을 묵시적으로 승계하였다는 점을 인정할 뚜렷한 증거가 없으므로 이 부분에 관한 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 위와 같이 이 사건 건물의 소유권 변동이 무효인 명의신탁에 기하여 이루어졌다거나 원고가 위 임대차계약을 묵시적으로 승계하였다는 점을 인정할 수 없는 이상 이를 전제로 한 피고의 위 권리남용

주장도 이유 없다.

4) 나아가 원고가 위 임대차계약을 승계하였다는 점이 인정되지 않는 이상 이를 전제로 한 피고의 위 동시이행항변 및 이 사건 반소청구에 관한 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사윤종섭

판사유지현

판사성재민

별지