

수원지방법원 2020. 1. 15 선고 2019가단548220(본소), 2019가단550902(반소) 판결 [건물인도 등 · 지상물매수청구등]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 영민(담당변호사 장민수)

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 강창웅

변론 종결 2019. 12. 18.

판결 선고 2020. 1. 15.

주 문

1. 피고(반소원고)는,
가. 원고(반소피고)로부터 40,000,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지1 부동산목록 기재 각 건물을 인도하고,
나. 원고(반소피고)에게 2019. 10. 1.부터 위 가항 인도완료일까지 월 2,860,000원의비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)의 부담으로 한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 원고라 함)는 피고(반소원고, 이하 피고라 함)에게 94,223,800원 및 이에 대하여 반소장 송달 다음날부터 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. C은 오산시 D 잡종지 820㎡를 소유하고 있었는데, 1996. 10. 15. 피고에게 위토지와 그 지상에 신축예정인 건물(차량정비소 및 세차장 용도)을 임대기간 1997. 2. 10.부터 2002. 2. 9.까지, 임대보증금 4,000만원, 차임 월 100만원으로 정하여 임대하는 계약을 체결하였다. 당시 C과 피고는 임대계약서(갑 11호증)에 "건축물은 임차인이 임차인의 자본으로 신축하되, 신축 건축물의 허가 및 명의, 재산상의 권리는 임대인의 것으로 하며 계약기간이 만료되면 건축물의 사용권한은 임대인으로 귀속된다."고 약정하였다.

나. 위 약정에 따라 피고는 자신의 비용으로 C을 건축주로 하여 위 토지상에 E동 경량철골조 판넬지붕 1층 세차장 102㎡, 근린생활시설(일반음식점) 49.20㎡와 F동 경량철골조 판넬지붕 1층 세차장 16.5㎡를 신축하였다(이하 이 사건 건물이라 함). C은 위건물에 대하여 1997. 3. 18. 사용승인을 받고 그 무렵 자기 명의로 소유권보존등기를 경료하였다[건물등기부상에는 위 건물이 "경량철골조 판넬지붕 단층 자동차관련시설(세차장) 118.5㎡(세차장)1), 49.20㎡(일반음식점)"으로 표기되어 있다].

다. 원고는 2001. 10. 29. 위 토지와 건물을 남편인 C으로부터 증여받아 2001. 11. 10. 각 소유권이전등기를 마쳤다. 그후 원고는 2001. 12.경 위 토지와 건물을 피고에게 임대기간 2002. 2. 1.부터 2007. 1. 31.까지, 임대보증금 4,000만원, 차임 월 125만원(단 2002. 2. 1.까지는 월

90만원)으로 정하여 임대하였다. 그후 원, 피고는 2005. 5.경 임대기간을 2005. 8. 1.부터 2009. 7. 31.까지로 하고 월차임을 220만원(단 2006. 8. 1.부터는 231만원, 2007. 8. 1.부터는 2,475,000원, 2008. 8. 1.부터는 2,695,000원)으로 정하여 다시 계약을 하였다. 그리고 2009. 7.경 및 2013. 6. 19. 재차 기간을 연장하고 월차임을 변경하면서 재계약을 하였다.

라. 원고는 최종적으로 2017. 7. 31. 피고에게 위 토지 및 건물(건물은 일자불상경에 무단증축된 부분이 더해져서 당시에는 별지1 목록 표시와 같이 되었다)을 임대기간 2017. 8. 1.부터 2019. 7. 31.까지, 임대보증금을 4,000만원, 월차임 286만원으로 정하여 임대하였다.

마. 원고는 2019. 2. 14. 내용증명우편(2019. 2. 13. 발송, 2019. 2. 14. 도달)으로 위임대계약의 기간이 만료되면 더 이상 기간을 연장하지 않을 것이니 계약기간 만료일인 2019. 7. 31.까지는 이 사건 부동산을 인도해달라고 요구하였다. 피고는 위 토지 및 건물을 계속 점유, 사용하고 있고, 2019. 9. 31.까지의 월차임을 지급하였다.

[증거 : 갑 1 내지 14호증(가지번호 포함), 변론의 전취지]

2. 본소에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고로부터 위 토지 및 건물을 임차하였으나 임대기간이 2019. 7. 31. 만료하였으므로 원고로부터 임대보증금 4,000만원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지1 목록 기재 각 건물을 인도할 의무가 있고, 또한 2019. 10. 1.부터 위 인도완료일까지 월 286만원의 비율에 의한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다. 따라서 이를 구하는 원고의 본소청구는 이유 있다.

3. 반소에 대한 판단

가. 지상물매수청구권 주장에 대한 판단

1) 피고 주장내용

이 사건 건물은 C을 건축주로 하여 피고가 비용을 들여 신축하여 소유권을 원시적으로 취득하였는데, 다만 C에게 명의신탁한 것이므로 피고의 소유이다. 따라서 피고는 민법 643조에 의하여 지상물매수청구권을 행사하며, 그 대금은 감정가인 54,223,800원이므로 원고는 이를 피고에게 지급하여야 한다.

2) 판단

민법 제643조(임차인의 갱신청구권, 매수청구권)는 "건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타지상시설이 현존한 때에는 제283조의 규정을 준용한다."고 규정하고, 민법 제283조(지상권자의 갱신청구권, 매수청구권)는 "1 지상권이 소멸한 경우에 건물 기타 공작물이 나 수목이 현존한 때에는 지상권자는 계약의 갱신을 청구할 수 있다. ② 지상권설정자가 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 지상권자는 상당한 가액으로 전항의 공작물이나 수목의 매수를 청구할 수 있다."라고 규정하고 있다. 이상과 같이 위 규정에 의해 건물 소유를 목적으로 하는 토지임차인이 지상물매수청구권을 행사하려면 그 지상물은 임대차 종료 당시 임차인의 소유이어야 한다.

살피건대 앞서 본 사실 및 증거에 의하면, C과 피고는 최초의 임대계약서에서 "건축물은 임차인이 임차인의 자본으로 신축하되, 신축 건축물의 허가 및 명의, 재산상의 권리는 임대인의 앞으로 하며 계약기간이 만료되면 건축물의 사용권한은 임대인으로 귀속된다."고 약정하고 건물의 보존등기를 C 명의로 마쳐서 건물의 소유권은 피고가 신축 직후에 C에게 증여하여 소유권이 C에게 귀속된 것으로 보이는 점, 그 이후 수회의 임대계약에서도 임대목적물을 위 토지 및 건물로 기재하여 건물을 임대목적물로 취급하였지 피고 소유의 건물을 위하여 위 토지를 임대하는 내용으로 약정하지 아니한 점, 위 건물에 대한 취득세, 등록세, 재산세를 그간 C과 원고가 계속 부담해 온 점이 인정되는바, 이런 점들을 종합하면 이 사건 건물은 피고의 소유가 아니라 원고의 소유라고 판단된다.

따라서 이 사건 건물이 피고의 소유임을 전제로 하는 피고의 지상물매수청구권 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 권리금회수 침해 위자료 주장에 대한 판단

1) 피고 주장내용

피고는 이 사건 건물에서 23년간 자동차관련영업을 하였고 위 시설을 양도하면 권리금 5,000만원을 받을 수 있는데, 원고가 일방적으로 인도를 구함으로써 그 기회를 상실하였으니 5,000만원의 위자료를 청구한다.

2) 판단

상가건물 임대차보호법 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)는 "1 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위, 2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위, 3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위, 4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위, ③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다."라고 규정하고 있다.

위 규정에 의하면 임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 방해하여 손해배상책임을 지기 위하여는 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 임대차 종료 시까지 신규임차인이 되려는 자를 임대인에게 주선하고 권리금 계약에 따라 권리금을 지급받는 것을 임대인이 방해하여야 한다. 그런데 이 사건에서는 피고가 위 임대차 종료 시까지 신규임차인이 되려는 자를 원고에게 주선하고 권리금 계약에 따라 권리금을 지급받으려 하는 것을 원고가 방해하였다는 점에 대한 입증이 없으므로(피고는 권리금을 지급받을 신규임차인을 원고에게 주선하지 아니한 것으로 보인다) 피고의 위 청구는 받아들이지 아니한다.

4. 결론

따라서 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

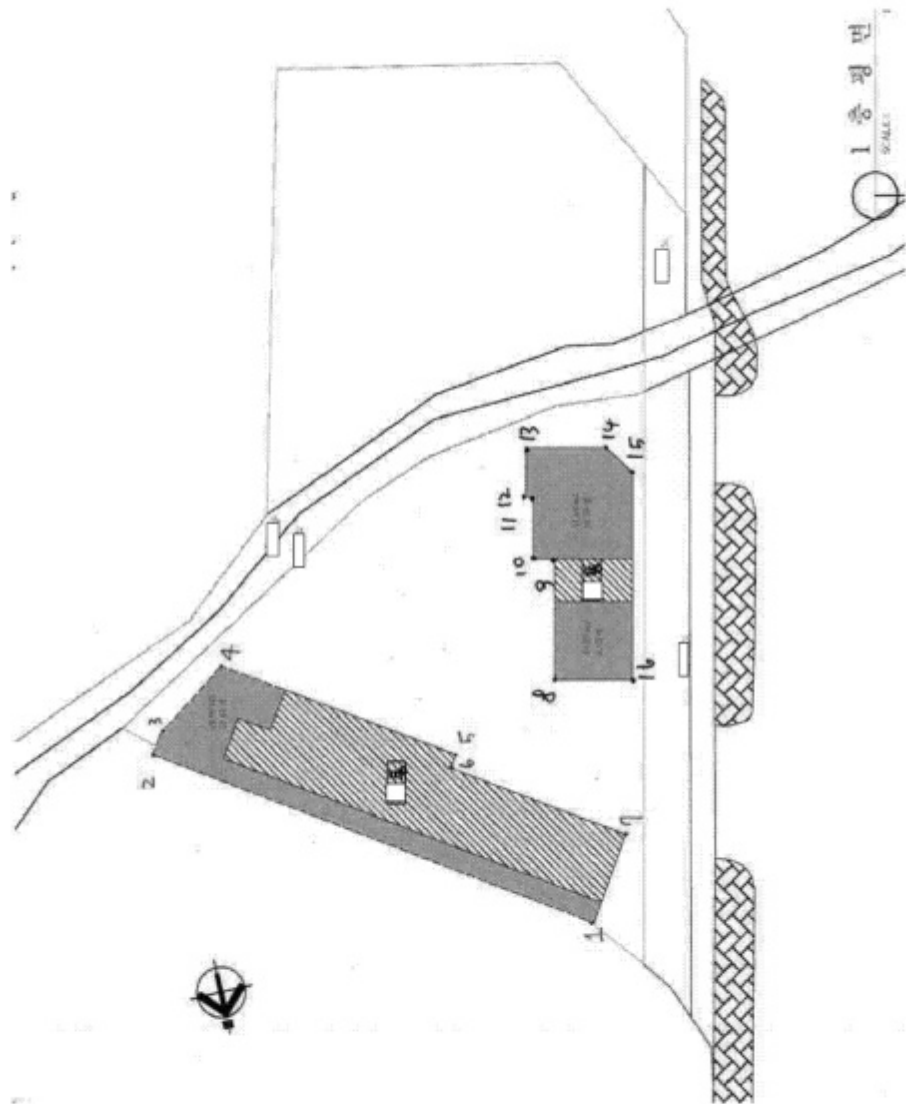
판사 곽동우

(별지1)

부동산 목록

1. 오산시 D 경량철골조 판넬지붕 단층 자동차관련시설(정비소) 중 별지 2 건축물현황도 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'E동'부분 정비소 및 사무실 175.07㎡
2. 오산시 D 경량철골조 판넬지붕 단층 자동차관련시설(세차장) 중 별지 2 건축물현황도 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 'F동' 부분 세차장 및 사무실 101.59㎡. 끝.

(별지2)



1) 건축물대장상의 E동, F동의 세차장의 면적을 합쳐서 표기한 것으로 보인다.