

인천지방법원 2017. 1. 11 선고 2015가단241067(본소), 2016가단210879(반소) 판결
[임대차보증금 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2016. 9. 21.

판결 선고 2017. 1. 11.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 36,910,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 주위적 및 예비적 본소 청구와 피고(반소피고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주위적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 4,240,000원과 이에 대하여 이 사건 판결선고일부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2016. 4. 1.부터 2017. 11. 30.까지 월 66,000원을 매월 말일에 지급하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 400,000원과 이에 대하여 이 사건 판결선고일부터 다 갚는 날까지 연 15%의

비율로 계산한 돈을 지급하고, 2016. 4. 1.부터 2017. 11. 30.까지 월 110,000원을 매월 말일에 지급하라.

반소: 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 36,910,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 인천 서구 C 대 179m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 D가 소유하다가, 1997. 4. 15.

E종회에게로 소유권이 이전되었고, 2009. 11. 13. 원고에게 소유권이 이전되었다.

나. 피고는 약 30년 전 D에게서 이 사건 토지를 임차하면서 임대차기간을 정하지 않고 차임으로 1년에 쌀 2가마니(또는 그에 상응하는 금액)1) 를 지급하기로 하였고, 위 토지 지상에 무허가 건물을 소유하면서 현재까지 거주해왔다(이하 '이 사건 건물'이라 한다).

다. E종회, 원고는 이 사건 토지에 관하여 소유권을 순차로 이전받으면서 임대인의 지위를 차례로 승계하여 피고와 위 임대차계약을 계속 유지해왔다.

라. 원고는 2014. 11. 25. 피고에게서 차임 38만 원을 지급받은 후, 2014. 12. 9. 피고에게 이 사건 토지의 공시지가가 급격히 상승하고 각종 세금 등이 증가하여 차임 38만 원으로는 부족하니 보증금 1,000만 원, 월 차임 55,000원, 계약기간 2014. 12. 31.부터 2016. 12. 31.까지로 하는 정식의 부동산임대차계약을 체결하자는 내용의 내용증명 우편을 보내고, 그 무렵 피고에게 위 내용증명 우편이 도달하였다.

마. 이에 대하여 피고는 2014. 12. 17. 원고에게 원고가 제시한 조건의 임대차계약이 부당하며 그와 같은 보증금과 월 차임을 지급할 수 없다는 내용의 내용증명 우편을 보냈고, 그 무렵 원고에게 위 내용증명 우편이 도달하였다.

바. 원고는 2014. 12. 24. 원고가 제시한 조건이 합당한 내용이므로 피고가 임대차계약체결을

거절한다면 이 사건 토지를 명도해 줄 것을 요구하고, 2015. 1. 15.까지 부동산임대차계약을 체결하거나 토지를 원상회복하여 명도해 줄 것을 요구하고, 만일 이를 이행하지 않을 시에는 민형사상 법적 책임을 물어 명도집행 등을 진행할 예정이라는 내용의 내용증명 우편을 보내, 그 무렵 그 내용증명 우편이 피고에게 도달하였다.

사. 피고는 2015. 1. 12. 다시 원고가 제시한 조건의 임대차계약체결을 거부하고, 원고가 이 사건 건물을 매수하는 조건으로 토지를 돌려주겠다는 내용의 내용증명 우편을 보내고, 그 무렵 위 내용증명 우편이 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 반소에 대한 본안 전 항변에 관한 판단

가. 원고는, 피고의 반소가 원고의 본소와 상호 관련성이 없으므로 부적법하다고 항변한다.

나. 살피건대, 원고의 본소 청구는 원·피고 사이의 임대차계약에 기초한 차임증액청구이고, 피고의 반소 청구는 원·피고 사이의 임대차계약 해지를 원인으로 한 지상물매수청구에 기한 지상물매수대금청구이다. 원·피고 사이의 위 임대차계약이 해지되면, 피고는 원고의 본소 청구에 응할 의무가 없어지므로, 피고의 반소 청구는 본소의 방어방법과 서로 관련이 있다고 보인다. 따라서 피고의 반소 청구는 적법하므로, 원고의 위 항변은 받아들이지 않는다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원·피고 사이의 이 사건 토지에 관한 기존의 임대차계약의 차임 연 38만 원은 부동산의 가격 상승과 각종 공과금 증가 등으로 상당하지 아니하게 되었으므로, 원고는 피고에게 민법 제628조에 기하여 주문 기재와 같이 보증금 및 차임의 증가를 청구한다.

나. 판단

살피건대, 원고의 위 주장은 원·피고 사이의 임대차계약이 유지됨을 전제로 하는데, 아래에서 보는 바와 같이 위 임대차계약이 해지되었으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

4. 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 원·피고 사이의 임대차계약 해지 여부 가) 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있고, 토지, 건물 기타 공작물의 임차인이 임대인으로부터 해지 통고를 받은 날로부터 6개월의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다(민법 제635조 제1, 2항).

위 기초사실에 의하면, 원고는 피고에게 새로운 조건의 임대차계약체결을 요구하였고, 피고가 이를 거절할 것을 명백히 하자, 2014. 12. 24.자 내용증명 우편을 통해 새로운 조건으로 임대차계약을 체결하지 않는다면 이 사건 토지를 명도할 것을 요구하였는바, 이는 원고가 피고와 사이의 임대차계약을 해지함을 전제로 목적물 반환을 구한 것으로서 해지 의사표시를 한 것으로 판단된다. 따라서 그로부터 6개월이 경과한 2015. 6. 24. 무렵 원·피고 사이의 임대차계약은 해지된 것으로 보인다.

나) 이에 대하여 원고는 피고와의 위 임대차계약을 해지할 의사가 없었고, 단지 차임증액을 요구할 의사였다고 주장한다.

그러나 의사표시 해석에 있어서 당사자의 진정한 의사를 알 수 없다면, 의사표시의 요소가 되는 것은 표시행위로부터 추단되는 효과의사 즉, 표시상의 효과의사이고 표의자가 가지고 있던 내심적 효과의사가 아니므로, 당사자의 내심의 의사보다는 외부로 표시된 행위에 의하여 추단된 의사를 가지고 해석함이 상당하다(대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결 등 참조).

비록 원고가 피고에게 목적물 반환을 요구하는 척하면서 내심으로는 피고를 심리적으로 압박하여 차임증액을 요구할 의사였다고 하더라도, 내용증명 우편을 통해 피고에게 2015. 1. 15.까지 이 사건 토지를 명도할 것을 명백히 요구한 이상, 원고의 외부로 표시된 행위에 의하여 추단된 의사는 임대인의 해지권에 기한 해지 의사표시로 보아야 한다.

그 후 피고가 지상물매수청구권을 행사하자, 원고가 해지할 의사가 아니었다고 이를 번복하였다고 하더라도, 피고에 대한 내용증명 우편 도달로 해지 의사표시가 효력을 발생한 이상, 원고가 다시 일방적 의사표시를 이를 취소할 수 없고, 피고가 지상물매수청구권을 행사한 마당에는 더욱 그러하다.

2) 피고의 지상물매수청구권 성립 여부 가) 토지임차인의 지상물매수청구권은 기간의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인에 의한 해지 통고에 의하여 그 임차권이 소멸된 경우에도 마찬가지로 인정된다고 봄이 상당하다(대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 판결 등 참조).

나) 위 기초사실에 따르면, 원·피고 사이의 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차에 해당한다고 보이고, 위 임대차계약이 기한의 정함이 없고 임대인인 원고의 해지통고에 의하여 해지된 사실, 피고가 2015. 1. 12. 원고에게 지상물매수청구권을 행사한 사실은 앞서 본 바와 같다.

또한 이 법원의 F에 대한 감정축탁 결과 및 변론 전체의 취지에 따르면, 이 사건 토지 지상에는 이 사건 건물이 현존하고 있고, 2016. 6. 8. 기준으로 그 시가가 3,691만 원 상당인 사실이 인정되고, 2015. 1. 12.경에도 그와 같은 금액이었을 것으로 추정된다.

다) 위와 같은 사실을 종합하면, 원고는 피고에게 지상물매수대금 3,691만 원을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

3) 지연손해금 청구에 관한 판단 피고는 원고에게 지상물매수대금에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하고 있다.

그러나 특정물의 매매에 있어서 매수인의 대금지급채무가 이행지체에 빠졌다 하더라도 그 목적물이 매수인에게 인도될 때까지는 매수인은 매매대금의 이자를 지급할 필요가 없는 것이므로(민법 제587조 참조), 그 목적물의 인도가 이루어지지 아니하는 한 매도인은 매수인의 대금지급의무 이행의 지체를 이유로 매매대금의 이자 상당액의 손해배상청구를 할 수 없다(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다14190 판결 등 참조).

살피건대, 피고가 원고에게 이 사건 건물을 인도하였다는 점에 관하여 아무런 주장·입증도 하지 아니하므로, 피고의 위 지연손해금 청구는 받아들일 수 없다.

나. 원고의 항변에 관한 판단

1) 원고는 피고와의 임대차계약이 2014. 11. 25. 피고의 차임 지급 이후 묵시적으로 갱신되었다고 주장한다.

그러나 원·피고 사이의 임대차계약이 기한의 정함이 없는 임대차계약에 해당함은 앞서 본 바와 같으므로, 임대차기간 만료에 의한 갱신이란 있을 수 없다(다만, 당사자가 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있을 뿐이다). 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

2) 원고는, 원고의 차임증액 청구가 과도한 것이 아닌 이상, 원고가 피고에게 차임증액을 요구하였을 때 차임이 증액된다고 할 것인데, 피고가 자신의 주장만 내세우면서 기존의 차임만을 정당하다고

내세우고 있는바, 이는 피고의 귀책사유로 인한 채무불이행에 해당하므로, 피고는 원고에게 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 피고가 원고의 2014. 12. 9.자 새로운 임대차계약 체결 요구에 대하여 거절하였다고 하여(원고는 당시 차임증액 청구임을 밝히지도 않았다), 어떠한 채무불이행이 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3) 원고는, 피고가 이 사건 건물을 D의 허락 없이 무단으로 3,400만 원을 들여 수리하였고, 이는 토지 임대인이 예상할 수 없는 정도의 고가의 수리비용이므로, 신의성실의 원칙에 위배되어 지상물매수청구의 대상이 될 수 없다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 건물이 토지의 임대 목적에 반하여 축조되고, 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라거나, 피고가 D의 허락 없이 무단으로 3,400만 원을 들여 수리하였다는 점에 관하여 이를 인정할만한 아무런 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사유승원

1) 원고는 차임이 연 38만 원이라 주장한다.