

창원지방법원 2024. 9. 26 선고 2023나117812(본소), 2023나117829(반소) 판결 [부동산 인도
등 청구의 소 · 건물매수 청구의 소]

재판경과

창원지방법원 2024. 9. 26 선고 2023나117812(본소), 2023나117829(반소) 판결

창원지방법원 2023. 11. 22 선고 2022가단103440 판결

전 문

원고(반소피고, 선정당사자), 항소인A

소송대리인 법무법인 모든, 담당변호사 김상용

소송복대리인 변호사 권영준

피고(반소원고), 피항소인사단법인 B

소송대리인 변호사 문일환

변론 종결 2024. 9. 5.

판결 선고 2024. 9. 26.

제1심판결 창원지방법원 2023. 11. 22. 선고 2022가단103440(본소), 2022가단120810(반소)

판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고, 선정당사자), 선정자 C, D으로부터 각 2,010,750원, 선정자

E로부터 861,750원, 선정자 F, G로부터 각 574,500원을 각 지급받음과 동시에 원고(반소피고, 선정당사자)와 선정자들에게 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산을 인도하고, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2022. 9. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 피고(반소원고)로부터 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산의 인도와 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2022. 9. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고(반소피고, 선정당사자), 선정자 C, D은 각 2,010,750원, 선정자 E는 861,750원, 선정자 F, G는 각 574,500원을 피고(반소원고)에게 지급하라.

다. 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 기각한다.

2. 항소제기 이후의 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소: 주문 제1의 가.항과 같다.

나. 반소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게, 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라 한다), 선정자 C, D은 각 2,010,750원, 선정자 E는 861,750원, 선정자 F, G는 각 574,500원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문 제1의 가.항과 같다(제1심판결의 본소 중 2021년분 차임 50,000원의 지급을 구하는 부분은 패소한 피고가 항소하지 않아 그대로 확정되었다).

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)은 원고와 선정자들이 별지 목록 제3항 기재 지분비율로 공유하고 있다.

나. 피고는 2007. 9. 28. H으로부터 이 사건 토지 위의 별지 목록 제2항 기재 부동산(사용승인일: 1945. 12. 20. 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 매수하여 2007. 10. 4. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지에 관한 원고 및 선정자들의 선대와 H의 부친 또는 H 사이의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)은 피고가 이 사건 건물을 매수한 무렵 원고 및 선정자들과 피고에게 승계되었고, 이에 따라 피고는 이 사건 토지를 점유·사용하면서 2008. 11. 22.부터 2020. 12. 24.까지 매년 말 원고에게 연 50,000원의 차임을 지급하였다.

라. 원고와 선정자 C, 선정자 D은 2021. 7. 15.경 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 통지서를 발송하였고, 위 통지가 2021. 7. 21. 피고에게 도달하였다.

마. 감정인 I은 2023. 7. 30. 기준 이 사건 건물 시가를 8,043,000원으로 평가하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7호증의 각 기재, 제1심법원의 감정인 I에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고와 선정자들이 본소로써 피고의 차임 연체(2021년분 차임 50,000원)를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지통고하였고, 이에 피고가 반소로써 이 사건 건물에 관하여 민법 제643조, 제283조에 따른 지상물매수청구권을 행사하였으므로 피고는 원고와 선정자들로부터 각 지분에 상당하는 매매대금을 지급받음과 동시에 원고와 선정자들에게 이 사건 토지와 이 사건 건물을 인도하고, 이 사건 건물에 관하여 2022. 9. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

나. 이 사건 임대차계약의 종료 여부

앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간의 정함이 없는 임대차로서 원고와 선정자들이 피고에게 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도를 구하는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2022. 2. 28.부터 6개월이 경과한 2022. 9. 1. 종료되었다.1)

다. 지상물매수청구권의 행사에 따른 매매계약의 성립

건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서, 토지 임차인의 지상물매수청구권은 기간의 정함이 없는 임대차에서 임대인에 의한 해지통고에 의하여 그 임차권이 소멸한 경우에도 임차인의 계약갱신 청구의 유무에 불구하고 인정되는바(대법원 1995. 12. 26. 선고 95다42195 판결 참조), 지상물매수청구의 의사표시가 기재된 피고의 반소장이 2022. 9. 14. 원고 및 선정자들에게 송달된 사실은 기록상 명백하고, 앞서 본 바와 같이 현존하는 이 사건 건물의 2023. 7. 30. 기준 시가는 8,043,000원이며 피고가 매수청구권을 행사할 당시의 시가도 같을 것으로 추인되므로, 원고 및 선정자들과 피고 사이에는 2022. 9. 14. 이 사건 건물에 관하여 8,043,000원을 매매대금으로 하는 매매계약이 성립하였다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고와 선정자들로부터 이 사건 건물에 관한 매매대금으로 위 8,043,000원 중 별지 목록 제3항 기재 각 지분에 상당하는 금액인 원고, 선정자 C, D은 각 2,010,750원, 선정자 E는 861,750원, 선정자 F, G는 각 574,500원을 각 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지와 건물을 인도하고 이 사건 건물에 관하여 2022. 9. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

라. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 문화 창달 기여를 목적으로 설립된 공익·예술법인으로 오랜 기간 이 사건 건물을 근거지로 활동해 오고 있음에도 원고와 선정자들이 토지 소유자로서의 권리를 내세워 하는 이 사건 청구는 권리남용에 해당한다고 주장하나, 피고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 본소 청구가 정당한 이익 없이 오직 상대방에게 고통이나 손해를 입힐 목적으로 이루어진 것이라고 보기는 어려우므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 반소 청구에 관한 판단

앞서 본 바에 의하면 원고 및 선정자들과 피고 사이에는 2022. 9. 14. 이 사건 건물에 관하여

8,043,000원을 매매대금으로 하는 매매계약이 성립하였다고 할 것이고, 원고와 선정자들은 이 법원에서 상환이행을 구하는 내용으로 본소 청구취지를 변경하면서 반소에 대하여도 동시이행 항변을 하고 있으므로 상환이행을 명한다. 따라서 피고로부터 이 사건 토지 및 건물의 인도와 이 사건 건물에 관하여 2022. 9. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고, 선정자 C, D은 각 2,010,750원, 선정자 E는 861,750원, 선정자 F, G는 각 574,500원을 피고에게 지급할 의무가 있다(피고는 위 매매대금에 대한 지연손해금 지급도 구하나, 원고 및 선정자들의 매매대금 지급의무는 피고의 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기 및 인도의무와 서로 동시이행관계에 있는바, 피고가 위 각 의무의 이행 또는 이행의 제공을 하였다는 점에 관한 아무런 주장·증명이 없는 이상 지체책임을 지지 아니한다).

4. 결론

따라서 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장판사이정현

판사구민경

판사이장욱

별지

1)민법 제547조 제1항은 "당사자의 일방 또는 쌍방이 수인인 경우에는 계약의 해지나 해제는 그 전원으로부터 또는 전원에 대하여 하여야 한다."라고 규정하고 있으므로, 여러 사람이 공동임대인으로서 임차인과 하나의 임대차계약을 체결한 경우에는 민법 제547조 제1항의 적용을 배제하는 특약이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 공동임대인 전원의 해지의 의사표시에 따라 임대차계약 전부를 해지하여야 하는바(대법원 2015. 10. 29. 선고 2012다5537 판결 참조), 앞서 본 2021. 7. 15.자 해지통고는 원고 및 선정자 C, D의 위임만 받은 법무법인이 발송한 것으로서 그에

따른 해지 의사표시는 부적법하다.