

창원지방법원 진주지원 2014. 9. 3 선고 2013가합1665(본소), 2014가합1495(반소) 판결
[토지인도 등 · 지상물매수청구 등]

재판경과

부산고등법원(창원) 2015. 6. 18 선고 2014나3361(본소), 2014나3378(반소) 판결
창원지방법원 진주지원 2014. 9. 3 선고 2013가합1665 판결

전 문

원고(반소피고)망 A의 소송수계인

1. B
2. C
3. D
4. E
5. F
6. G

피고(반소원고)H

변론 종결 2014. 8. 20.

판결 선고 2014. 9. 3.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게 사천시 I 답 1,486m²에 관하여 별지 목록 기재 각

상속분에 따라 창원지방법원 사천등기소 2003. 12. 30. 접수 제29723호로 마친 전세권설정등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 각 상속분에 따라 사천시 I 지상 철골조 판넬지붕 단층 근린생활시설 408.7m²에 관하여 2013. 12. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 '매매대금'란 기재 각 금원을 지급하라.

3. 원고(반소피고)들의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 1/2은 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들에게 별지 목록 기재 각 상속분에 따라 사천시 I 답 1,486m²1) 중 별지 참고도 표시 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 702m²를 인도하고, 사천시 I 지상 철골조 판넬지붕 단층 근린생활시설 408.7m²를 철거하라.

반소: 피고에게, 원고 B는 82,443,284원, 원고 C, D, E, F, G는 각 54,962,190원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 리빙프라자 주식회사(이하 '리빙프라자'라 한다)는 A 소유의 사천시 I 답 1,486m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 건물을 신축하기 위하여 2002. 6. 7.경 A와 사이에 위 토지 중 별지 참고도 표시 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 702m²(이하 '이 사건 건물부지'라 한다)에 관하여 임대차계약을 체결하고, 위 건물부지 지상에 철골조 판넬지붕 단층 근린생활시설 408.7m²(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축하여 2002. 6. 7. 위 건물에 관하여 소유권보존등기를 경료하였다.

나. 리빙프라자와 A 사이의 위 임대차계약이 종료되자, 피고는 리빙프라자로부터 이 사건 건물을 매수하여 위 건물을 소유하면서 전자제품 대리점을 운영하기 위하여 2003. 12. 14. A로부터 이 사건 건물부지를 임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 1,800,000원(매월 5일 지급), 임대차기간 2003. 2. 14.부터 2008. 12. 13.까지(60개월)로 정하여 임차하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 2003. 12. 20. 리빙프라자로부터 위 건물을 매수하여 2003. 12. 30. 위 건물에 관하여 소유권이전등기를 경료하였다.

다. A는 이 사건 임대차계약에 따라 2003. 12. 30. 피고에게 이 사건 토지에 관하여 창원지방법원 사천등기소 2003. 12. 30. 접수 제29723호로 전세금 50,000,000원, 범위 토지의 전부, 존속기간 2003. 12. 14.부터 2008. 12. 13.까지, 전세권자 피고로 한 전세권설정등기(이하 '이 사건 전세권설정등기'라 한다)를 경료하여 주었다.

라. 이 사건 임대차계약은 계약기간이 만료된 이후에도 묵시적으로 갱신되어 왔는데, A는 2013. 6. 24. 피고에게 위 임대차계약을 해지한다고 통고하였고, 위 통고는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

마. A는 이 사건 소송계속 중 2014. 6. 7. 사망하였고, 사망 당시 A의 처인 원고 B, 자녀인 원고 C, D, E, F, G가 2014. 7. 10. 이 사건 소송절차를 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증, 갑 제3호증, 갑 제4호증, 갑 제5호증, 갑 제8호증의 각 기재, 이 법원의 현장검증결과, 감정인 J의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 민법 제639조 제1항, 제635조 제1항, 제2항 제2호에

따라 A가 피고에게 해지를 통고한 2013. 6. 24.로부터 6월이 경과한 2013. 12. 24. 종료하였다고 할 것이고, 피고가 위 임대차계약 종료 이후 현재까지 이 사건 건물부지 위에 이 사건 건물을 소유하면서 위 건물부지를 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 A의 상속인들인 원고들에게 위 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로 별지 목록 기재 각 상속분에 따라 이 사건 건물부지를 인도하고, 이 사건 건물을 철거하며, 이 사건 전세권설정등기를 말소할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고는, 피고가 이 사건 건물에 관하여 민법 제643조, 제283조에 따른 지상물매수청구권을 행사하였으므로, 피고는 원고들의 이 사건 건물부지 인도 및 이 사건 건물 철거 청구에 응할 수 없다고 항변하므로 살피건대, 건물의 소유를 목적으로 한 기간의 약정 없는 토지임대차계약을 임대인이 해지함으로써 임대차가 종료하여 임차인이 임대인에게 토지를 인도하여야 하는 법률관계에 있다면, 임차인은 임대인에게 계약갱신청구의 유무에 불구하고 건물매수청구권을 행사하여 건물대금의 지급을 구할 수 있고, 만일 임차인이 건물매수청구권을 행사하고 심리 결과 그 권리가 인정된다면 임대인의 건물철거 및 대지인도청구는 그 대금지급과 상환으로 건물인도를 구하지 않으면 기각되어야 하는바(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결 등 참조), 이 사건 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차계약으로서 임대인의 해지통보로 2013. 12. 24. 종료된 사실은 앞에서 인정한 바와 같고, 이 사건 건물에 관하여 매수를 청구한다는 의사표시가 기재된 피고의 답변서부분이 2013. 8. 13. A에게 송달된 사실(피고는 이 사건 임대차계약 종료 전에 미리 지상물매수청구권을 행사하였다고 봄이 상당하다)은 기록상 명백하므로, 이로써 A와 피고 사이에 이 사건 임대차계약 종료될 당시인 2013. 12. 24. 이 사건 건물에 관한 매매계약이 성립되었다고 할 것이어서, 피고의 위 항변은 이유 있다(원고들은 예비적으로 대금지급과 상환으로 이 사건 건물의 인도 및 소유권이전등기절차의 이행을 구한다는 주장을 하였을 뿐 그러한 내용의 청구취지 변경 신청을 한 바는 없다).

2) 이에 대하여 원고들은, 피고가 이 사건 임대차계약 당시 A와 사이에 임대차계약 종료시 이 사건 건물을 철거하기로 약정하였고, ① 피고가 리빙프라자로부터 이 사건 건물을 취득한 매수가격은

30,000,000원에 불과한 점, ② 피고가 이 사건 건물을 취득한 후 이 사건 건물부지를 10년 6개월(리빙프라자의 영업기간까지 합하면 약 12년)이상 임료의 인상 없이 사용한 점, ③ 피고는 이 사건 건물에서 전자제품 대리점 영업을 하여 위 건물에 투자한 자금을 모두 회수한 점, ④ A는 이 사건 임대차계약 종료시 피고가 이 사건 건물을 철거하는 조건으로 전임차인인 리빙프라자로부터 지급받던 차임 월 2,000,000원 보다 200,000원 적은 1,800,000원에 피고와 이 사건 임대차계약을 체결한 점, ⑤ 피고는 이 사건 임대차계약의 갱신 여부가 불투명한 상태였던 2013. 4. 25.경부터 2013. 6.경까지 이 사건 건물에 관하여 리모델링 공사를 하였고, 그로 인하여 이 사건 건물의 평가액이 상승하여 306,116,300원이 되었는데, 위 리모델링 공사는 1차적으로 피고가 자신의 전자제품 대리점 영업을 편의를 도모하기 위한 것이고, 그 과정에서 A와는 아무런 상의가 없었으며, 원고들이 위 건물을 매수한다고 하더라도 원고들에게는 별다른 이익이 되지 않는 점, ⑥ A가 10년 6개월 동안 피고로부터 수령한 임료는 합계 226,800,000원으로 위 건물의 평가액이 미치지 못하는 점, ⑦ 이 사건 임대차계약이 갱신되지 못한 것은 피고의 재계약 체결 회피에 의한 것으로 그에 대한 책임은 피고에게 있는 점 등을 고려하면 위 약정은 임차인인 피고에게 불리하지 않으므로, 결국 피고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 재항변한다.

살피건대, 건물의 소유를 목적으로 한 토지의 임차인이 임대차가 종료하기 전에 임대인과 간에 건물 기타 지상 시설 일체를 포기하기로 약정을 하였다고 하더라도 임대차계약의 조건이나 계약이 체결된 경위 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한 위와 같은 약정은 임차인에게 불리한 것으로서 민법 제652조에 의하여 효력이 없다고 할 것인바(대법원 2002. 5. 31. 선고 2001다42080 판결 등 참조), 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 임대차계약 당시 원고와 사이에, 이 사건 임대차 계약기간 이후에 피고는 이 사건 건물에 대하여 어떠한 권리도 갖지 않고 위 건물을 철거하기로 약정한 사실을 인정할 수 있으나, 위 기초사실에 감정인 K의 시가감정결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 임대차계약에 따른 임료가 시세에 비하여 저렴하다고 인정할 만한 자료가 없는 점, ② 민법 제643조, 제283조에 규정된 임차인의 매수청구권은, 건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차의 기간이 만료되어 그 지상에 건물이 현존하고

임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 경우에 임차인에게 부여된 권리로서 그 지상 건물이 객관적으로 경제적 가치가 있는지 여부나 임대인에게 소용이 있는지 여부가 그 행사요건이라고 볼 수 없는 점(대법원 2002. 5. 31. 선고 2001다42080 판결 등 참조), ③ 이 사건 건물부지의 전임차인인 리빙프라자는 A와의 임대차계약 종료 당시 이 사건 건물에 관하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있었다고 보이는데, 이를 행사하지 아니하고 피고에게 위 건물을 양도한 점, ④ 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 기간이 만료됨에 따라 지상건물 소유자가 임대인에 대하여 민법 제643조에 규정된 매수청구권을 행사한 경우에 그 건물의 매수가격은 건물 자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매수청구권 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가를 말하는바(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003,46027,46010 판결 등 참조), A와 피고 사이에 2013. 12. 24. 이 사건 건물에 관한 매매계약이 성립되었고, 감정인 K는 위 매매계약 성립 당시에 가까운 2014. 1. 9. 기준으로 위 건물의 시가를 감정하였으므로, 위 감정인의 시가감정이 특별히 부당하다고 보이지 아니하고, 피고가 A의 동의 없이 이 사건 건물에 관하여 리모델링 공사를 하였다고 인정할 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거만으로는 임차인인 피고에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있다고 인정할 수는 없으므로, 결국 위 약정은 민법 제652조에 의하여 효력이 없다고 할 것이어서, 원고의 위 재항변은 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 건물매수청구권 행사에 따른 매매대금 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 피고가 A에 대하여 이 사건 건물에 관하여 민법 제643조, 제283조에 따른 지상물매수청구권을 행사함으로써, A와 피고 사이에 2013. 12. 24. 이 사건 건물에 관한 매매계약이 성립된 사실은 앞에서 인정한 바와 같고, 감정인 K의 시가감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 매매계약이 성립시에 가까운 2014. 1. 9. 기준 이 사건 건물의 시가가 306,116,300원인 사실을 인정할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한, A의 상속인들인 원고들은 피고에게 매매대금 중 원고들의 각 상속분에 해당하는 금액을 지급할 의무가 있다(피고는 위 매매대금에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터의 지연손해금의 지급도 구하고 있으나, 원고들의 매매대금 지급의무는 피고의 소유권이전등기 및 건물인도 의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 피고가 자신의 위

반대채무를 이행하였거나 이행제공하였음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상, 원고들의 매매대금 지급의무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다).

2) 원고들의 항변에 관한 판단 가) 원고들은, 원고들이 피고로부터 이 사건 건물의 인도 및 소유권이전등기절차를 이행받을 때까지 피고의 청구에 응할 수 없다고 동시이행의 항변을 하므로 살피건대, 부동산 매매계약에 있어 매수인의 대금지급의무와 매도인의 목적물 인도 및 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 있다 할 것이므로, 원고들의 위 항변은 이유 있다.

나) 또한 원고들은, 이 사건 건물에 관하여 채권최고액 50,000,000원인 근저당권설정등기가 경료되어 있으므로, 위 매매대금 중 위 채권최고액 상당 금액은 지급할 수 없다고 항변한다.

살피건대, 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 기간이 만료함에 따라 지상건물 소유자가 임대인에 대하여 행사하는 민법 제643조 소정의 매수청구권은 매수청구의 대상이 되는 건물에 근저당권이 설정되어 있는 경우에도 인정되고, 이 경우에 그 건물의 매수가격은 건물 자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변 토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매수청구권 행사 당시 건물이 현존하는 대로의 상태에서 평가된 시가 상당액을 의미하고, 여기에서 근저당권의 채권최고액이나 피담보채무액을 공제한 금액을 매수가격으로 정할 것은 아니나, 다만, 매수청구권을 행사한 지상건물 소유자가 위와 같은 근저당권을 말소하지 않는 경우 토지소유자는 민법 제588조에 의하여 위 근저당권의 말소등기가 될 때까지 그 채권최고액에 상당한 대금의 지급을 거절할 수 있다고 할 것이고(대법원 2008. 5. 29. 선고 2007다4356 판결 등 참조), 매도청구권 행사에 따른 상환이행판결을 하는 경우 그 부동산의 시가에서 근저당권의 채권최고액을 공제한 나머지 금원의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의 인도를 명하여야 한다고 봄이 타당한바(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다40991 판결 참조), 갑 제1호증의 2의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2004. 1. 17. 삼성전자 주식회사에게 이 사건 건물에 관하여 채권최고액 50,000,000원인 근저당권설정등기를 경료하여 준 사실을 인정할 수 있으므로, 원고들은 피고에 대하여 위 채권최고액에 상당한 대금의 지급을 거절할 수 있다고 할 것이어서, 원고들의 위 항변은 이유 있다.

3) 소결 따라서 원고들은 피고로부터 별지 목록 기재 각 상속분에 따라 이 사건 건물에 관하여 2013.

12. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행 및 위 건물의 인도를 받음과 동시에 피고에게 위 매매대금 306,116,300원에서 위 채권최고액 상당액 50,000,000원을 공제한 나머지 256,116,300원(306,116,300원 - 50,000,000원) 중 원고들의 각 상속분에 해당하는 별지 목록 '매매대금'란 기재 각 금원을 지급할 의무가 있다.

나. 임대차계약 불이행에 따른 손해배상청구에 관한 판단

1) 피고의 주장 A는 이 사건 임대차계약 당시 피고에게 이 사건 토지 중 300평을 임대하기로 약정하였음에도 253평만 인도하여 나머지 47평을 인도하지 않았고, A가 인도한 위 253평 중 31평(104m²)도 2009. 3.경 도시계획도로 확장부지에 편입되었는바, 결국 A는 피고에게 300평 중 212평 [702m² = 별지 참고도 (나) 부분 511m² + (다) 부분 191m²]만 인도하였다고 할 것이고, 그로 인하여 피고가 2003. 2. 14.부터는 임대료 중 47평에 해당하는 매월 281,999원(임대료 1,800,000원 × 47평/300평, 68개월 합계 19,457,931원), 2009. 4. 1.부터는 임대료 중 88평에 해당하는 매월 527,000원(임대료 1,800,000원 × 87평/300평, 2014. 4.말 현재까지 60개월 합계 31,679,999원) 상당의 손해를 입었다고 할 것이므로, A는 피고에게 위와 같은 손해 합계 51,137,930원(19,457,931원 + 31,679,999원)을 배상할 의무가 있다고 할 것인데, A가 2014. 6. 7. 사망하여 원고들이 A의 위 손해배상채무를 상속하였으므로, 원고들은 자신의 각 상속분에 따라 피고에게 위 손해배상채무를 이행하여야 한다.

2) 판단 살피건대, 갑 제5호증의 기재, 감정인 J의 측량감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약서의 '임대차면적'란에는 "대지 300평"이라고 기재되어 있음에 반하여, 실제 피고가 이 사건 건물의 부지로 사용하고 있는 면적은 약 212평(702m²)에 불과한 사실을 인정할 수 있으나, 갑 제1호증의 1, 갑 제2호증, 갑 제5호증의 기재, 증인 L의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고는 위 임대차계약 당시 면적을 정확히 측정하지 않은 채 전임차인인 리빙프라자로부터 이 사건 건물 및 그 부지를 그대로 이전받아 사용한 것으로 보이는 점, ② 이 사건 토지는 당초 면적이 1,590m²였는데, 그 중 104m²가 2009. 3.경 도시계획도로 확장부지에 편입되어 2002. 10. 23. 사천시 M로 분할되어 나왔는데, 이 사건 임대차계약은 그 이후에 체결된 것이므로, 도시계획도로 확장부지에 편입된 위 104m²는 애초에 이 사건 임대차계약의

목적물이라고 볼 수 없는 점, ③ 피고는 이 사건 임대차계약 체결 이후 A에게 약정 임대료를 계속하여 지급하여 왔고, A에 대하여 임대차목적물의 면적 부족 등에 관하여 별다른 이의를 제기하지 아니한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약서에 기재된 "대지 300평"은 임대차 목적물을 특정하기 위하여 대강의 면적을 기재한 것일 뿐, 이 사건 임대차계약이 수량 또는 면적을 지정하여 체결된 것이라고 볼 수 없으므로, 원고가 이 사건 임대차계약 당시 목적물의 현황대로 피고에게 이 사건 건물부지를 인도한 이상, 위 인정사실 및 원고들이 제출한 증거만으로는 A가 위 임대차계약에 따른 채무를 불이행하였다고 볼 수는 없다고 할 것이어서, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 본소청구 및 피고의 반소청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각한다.

재판장판사오권철

판사이지형

판사박정홍

별지

1) 이 사건 청구취지 및 청구원인변경서에는 "1,468m²"라고 기재되어 있으나, "1,486m²"의 오키로 보인다.