

전주지방법원 2020. 10. 21 선고 2019나4666(본소), 2020나2697(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 건물매수 청구의 반소]

재판경과

전주지방법원 2020. 10. 21 선고 2019나4666(본소), 2020나2697(반소) 판결

전주지방법원 2019. 5. 1 선고 2017가단29646 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 법무법인 백제 담당변호사 김학수

피고(반소원고), 항소인B

소송대리인 변호사 유대희

변론 종결 2020. 8. 19.

판결 선고 2020. 10. 21.

제1심판결 전주지방법원 2019. 5. 1. 선고 2017가단29646 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 본소청구에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

1) 14,784,905원 및 이에 대하여 2019. 4. 2.부터 2019. 5. 1.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다
값는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 2019. 3. 25.부터 전주시 완산구 C 전 316㎡ 중 별지 도면 1 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅁ, 리, 다, 니, 길, ㅎ, ㅈ, ㅋ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 306㎡ 인도 완료시까지 월 897,200원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.

2. 이 법원에서 제기한 반소청구에 따라, 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 19,586,000원을 지급하라.

3. 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 기각한다.

4. 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 그 중 50%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1. 가.의 1)항, 2)항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 전주시 완산구 C 전 316㎡ 중 별지 도면 1 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅁ, 리, 디, 니, ㄱㄱ, ㅎ, ㅈ, ㅋ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 306㎡ 지상 경량 철골조 건물[별지 도면 2 표시 ㅈ, ㅋ, ㅌ, ㅎ, ㅈ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 83.7㎡] 및 경량철골조 창고[별지 도면 2 표시 ㅍ, ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅍ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 7.0㎡]를 각 철거하고, 이 사건 토지 306㎡를 인도하며, 16,165,500원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2019. 3. 25.부터 위 인도 완료시까지 월 963,900원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 20,692,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 이 법원에 이르러 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 대한 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 본소 청구에 대한 판단

가. 건물 철거 및 그 부지 인도 청구

1) 청구원인에 대하여 가) 인정사실

(1) 피고는 카센터를 운영하기 위하여 2002. 11.경 D로부터 전주시 완산구 C 전 316m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 보증금 10,000,000원, 차임 연 7,000,000원, 기간 2002. 11. 20.부터 15년간으로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차'라 한다).

(2) 피고는 2002. 11. 20.경 이 사건 토지 중 306m² 지상에 본소 청구취지 기재 경량철골조 건물 및 창고(용도 : 카센터, 이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 건축하고 2007. 6. 18. 그 소유권보존등기를 마쳤다(나머지 10m'는 인접하고 있는 E에서 점유하고 있다).

(3) 한편, 원고는 전주지방법원 F 임의경매절차에서 2017. 10. 25. 이 사건 토지를 매각받아 그 소유권을 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제2호증, 변론 전체의 취지

나) 판단

(1) 위 인정사실에 의하면, 원고는 2017. 10. 25. 이 사건 토지를 취득하면서 민법 제622조 제1항에 의하여 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 임대인의 지위를 승계하였고, 그 후 이 사건 임대차계약이 2017. 11. 19. 그 기간만료로 종료되었다.

(2) 이에 대하여 피고는 임대차기간을 2016. 10. 1.부터 2019. 9. 30.까지로 정한 계약을 체결하였으므로, 2019. 9. 30.까지 임대차의 효력이 있다고 주장한다.

살피건대, 피고의 위 주장에 부합하는 부동산임대차계약서(을 제1호증)의 기재는, 갑 제6호증 및 을 제3호증의 각 기재에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 이를 믿기 어려우므로, 위 주장은 받아들이지 아니한다.

① 을 제1호증의 기재에 의하면, 피고는 2016. 10. 1. D와 사이에, 보증금 1,000만 원, 차임 월 60만 원, 기간 2016. 10. 1.부터 2019. 9. 30.까지로 정한 임대차계약을 체결한 것으로 기재되어 있다. 그러나 전주지방법원 집행관 H은 위 임대차계약을 체결했다는 이후인 2017. 2. 16. 전주지방법원 F 임의경매사건과 관련하여 이 사건 부동산 소재지로 출장을 가서 임차인인 피고를 만나 임대차관계를 조사하였는데, 피고는 보증금 1,000만 원, 차임 연 700만 원, 사업자등록신청일 2002. 11. 20. 기간 15년이라고 진술하였을 뿐이고, 차임 월 60만 원, 임대차기간 2016. 10. 1.부터 2019. 9. 30.까지라고 진술하지 않았다.

② 피고는 2016. 1.부터 2016. 12.까지 D에게 합계 700만 원의 차임을 송금한 사실이 인정될 뿐이고, 위 임대차계약을 체결했다는 2016. 10. 1. 이후로 월 60만 원의 차임을 송금한 사정을 찾기 어렵다.

(3) 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 그 부지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 대하여 가) 당사자의 주장

(1) 피고

피고는 민법 제643조가 정한 건물매수청구권이 있으므로, 이 사건 건물 철거 및 그 부지 인도 청구에 응할 수 없다.

(2) 원고

피고는 2017. 4.분부터 2017. 9.분까지 전 임대인 D에게 5개월 동안의 차임을 지급하지 않았고, 2017. 10. 25.부터 현재까지 원고에게 차임을 전혀 지급하지 않았다. 피고는 2기 이상의 차임을 연체하였고, 원고는 이를 이유로 피고에게 2020. 6. 12.자 답변서 부분 송달로써 임대차계약을 해지한다. 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 매수청구권을 가지지 않는다.

나) 이 사건 건물매수청구권 인정 여부

원고는 이 사건 임대차기간 만료 이전인 2017. 10. 25. 이 사건 토지의 소유권을 취득하고 피고에게 이사비용을 제시하면서 이 사건 토지의 인도를 요구함으로써 임대차계약 갱신 거절의 의사를 명백히 한 사실, 피고가 이 사건 반소장 부분의 송달로써 매수청구의 의사표시를 하고 2020. 4. 7. 원고에게 이 사건 반소장 부분이 송달된 사실은 기록상 명백하거나 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있으므로, 원고와 피고 사이에 2020. 4. 7. 이 사건 건물의 시가 상당액을 대금으로 하는 건물의 매매가 성립되었고, 이로써 피고는 위 대금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물에 대한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 있다.

다) 차임 연체를 이유로 한 임대차계약 해지 가능 여부

아래와 같은 사정에 비추어 보면, 원고는 차임 연체를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다고 보기 어려우므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

① 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대인은 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에 계약을 해지할 수 있는바(민법 제641조, 640조), 이 사건 임대차의 내용은 '차임 연 7,000,000원, 기간 2002. 11. 20.부터 2017. 11. 19.까지'이고, 피고는 D에게 2016년 차임 700만 원을 지급하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 임대차 종료시까지 2기(2년)의 차임을 연체하였다고 보기 어렵다.

② 원고는 제1심에서 이 사건 임대차종료의 원인으로 임대차기간 만료를 주장하였을 뿐이고 계약 해지를 주장한 적이 없었는데, 피고가 이 법원에서 건물매수청구권을 주장하자, 비로소 차임 연체를 이유로 한 임대차계약의 해지를 주장하고 있는바, 피고가 건물매수청구권을 형성권으로 행사하여 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 매매가 성립되었으므로, 원고가 뒤늦게 임대차계약의 해지를 주장한다고 해서 이미 성립한 매매가 소급하여 소멸한다고 보기도 어려울 뿐만 아니라, 이는 실기한 공격방어방법에 해당하여 허용될 수 없다.

라) 소결론

원고의 이 사건 건물 철거 및 그 부지 인도 청구에는 건물매수대금지급과 동시에 건물인도를 구하는 청구가 포함되어 있다고 할 수 없으므로, 결국 원고의 위 청구는 받아들일 수 없다.1)

나. 차임 또는 차임 상당 부당이득금 청구

위 인정사실 및 감정인 G의 차임감정 결과에 의하면, 2017. 10. 25.부터 2017. 11. 19.까지의 연체 차임은 489,247원(=연 7,000,000원/12×26/31, 원 미만은 버림, 이하 같다)이고, 이 사건 건물의 부지에 대하여 보증금 10,000,000원인 경우 차임은 2017. 10. 25.부터 2018. 10. 24.까지는 월 878,900원, 2018. 10. 25.부터 2019. 3. 24.까지는 월 897,200원이며, 한편으로 2019. 3. 25. 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게, ① 14,784,905원 [=489,247원+9,809,658원(2017. 11. 20.부터 2018. 10. 24.까지, 월 878,900원×5/31+월 878,900원×11)+4,486,000원(2018. 10. 25.부터 2019. 3. 24.까지, 월 897,200원×5)] 및 이에 대하여 지연손해금의 지급을 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분이 피고에게 송달된 다음날인 2019. 4. 2.부터 제1심 판결 선고일인 2019. 5. 1.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 2019. 3. 25.부터 이 사건 건물의 부지 인도 완료시까지 월 897,200원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2. 반소 청구에 대한 판단

감정인 I의 시가 감정 결과에 의하면, 이 사건 건물의 매매성립일에 가까운 2020. 5. 31. 기준으로 이 사건 건물의 시가는 19,586,000원(=19,404,000원+182,000원)인 사실을 인정할 수 있으므로, 원고와 피고 사이에 2020. 4. 7. 이 사건 건물의 시가 상당액 19,586,000원을 대금으로 하는 건물의 매매가 성립되었고, 이로써 피고는 위 대금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물에 대한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다고 할 것이다.

따라서 원고는 피고에게 19,586,000원을 지급할 의무가 있다(피고가 이 사건 건물에 대한 소유권이전 및 인도를 하였거나 이행제공을 하였다고 인정할 증거가 없으므로, 피고의 지연손해금 청구는 이유 없다).

3. 결론

원고의 본소청구 및 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 각 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심 판결 중 본소청구에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 위와 같이 변경하고, 이 법원에서 제기한 반소청구에 따라,

원고에게 위에서 인정한 돈의 지급을 명하며, 피고의 나머지 반소청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오창민

판사조지환

판사나상훈

별지

1) 원고는 당심 제2회 변론기일에서 이 법원의 종전 청구 유지 여부 석명에 관하여 '피고가 반소제기를 했지만 원고는 종전 청구를 유지하겠다고 진술'을 하였다.