

대전지방법원 2020. 4. 16 선고 2019가단106320 판결 [건물매수청구의소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 심규황

피 고 B

소송대리인 변호사 하영석

변 론 종 결 2020. 4. 2.

판 결 선 고 2020. 4. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 8,900,000원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 85%는 원고가, 나머지 15%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 79,053,760원 및 이에 대하여 2019. 2. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 대표이사 C은 2002. 3. 30.경 D으로부터 피고 소유 대전 서구 E 토지 중 200평 부분을 보증금 1,500만 원, 월 차임 50만 원으로 하여 전차하였다.

나. 그 후 피고는 2002. 5. 13. 피고 소유 대전 서구 E 대 562.2㎡, F 대 971.3㎡, G 대 441㎡(이하 위 각 토지를 통틀어 ‘이 사건 토지’라 한다) 지상에 2층 규모의 사무실 1동(연면적 127.65㎡) 과 1층 규모의 체력단련장 1동(연면적 108.63㎡)(이하 위 각 건물을 통틀어 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 건축하는 내용의 건축허가를 받았고, 이 사건 건물은 건축 완료 후 2002. 6. 14. 사용승인되었는데, 이 사건 건물에 관한 보존등기는 마쳐져 있지 않다.

다. 원고와 피고는 2005. 12. 28. 원고를 임차인으로, 피고를 임대인으로 한 월세계약서를 작성하였다. 위 월세계약서의 부동산의 표시란에는 “대전 서구 F, 조립식 단층건물, 창고·사무실, 면적 80평”이라고 기재되어 있고, 임대조건은 임대차보증금 1,000만 원, 월 차임 50만 원으로 정해져 있다.

라. 원고와 피고는 2011. 12. 5. 임대차계약을 작성하였는데, 위 임대차계약서의 부동산의 표시란에는 “대전 서구 E, F 상기 토지 및 건물”으로 기재되어 있다. 당시 원고와 피고는 임대조건을 임대차보증금 1,000만 원, 차임 월 108만 원, 임대차기간 2011. 12. 5.부터 48개월로 정하였다.

마. 원고와 피고는 2015. 12. 30. 임대차계약을 작성하였는데, 위 임대차계약서의 부동산의 표시란에는 “대전 서구 H건물, I동 J동 363㎡”로 기재되어 있다. 위 임대차계약상의 임대조건은 임대차보증금 1,000만 원, 차임 월 220만 원, 임대차기간 2016. 1. 1.부터 2018. 12. 31.까지로 되어 있다(이하 2015. 12. 30.자 임대차계약을 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

바. 피고는 2018. 11. 7. 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신의사를 묻는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 이에 대하여 원고는 2019. 1. 21. 피고에게 ‘원고가 2019. 2.말 이내에 이사를 할 것이고, 원고측이 이 사건 건물 신축 당시 구두로 적당한 보상을 할 것을 약속하였으니 5,000만 원을 2019. 3.말까지 지급해 달라’는 내용이 기재된 내용증명우편을 발송하였다.

사. 그 후 원고는 2019. 2. 14. 이 사건 건물에서 퇴거하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 4, 6, 11, 14 내지 18호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

이 사건 임대차계약은 원고가 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 소유하기 위한 토지임대차계약이고, 이 사건 임대차계약이 기간만료 혹은 피고의 갱신거절로 종료되었으므로 원고는 피고에 대하여 이 사건 건물을 매수할 것을 청구할 수 있다. 피고는 원고에게 이 사건 건물의 매매대금으로 시가 상당액인 69,053,760원을 지급하여야 한다.

또한 이 사건 임대차계약이 기간만료 또는 피고의 갱신거절로 종료되었으므로 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에서 정한 임대차보증금 1,000만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 건물은 피고의 소유이고 이 사건 임대차계약은 토지 임대차계약이 아닌 이 사건 토지 및 건물에 관한 임대차계약이다. 또한 원고는 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하지 않았고 오히려 피고의 갱신요청을 거절하였으며, 이 사건 임대차계약은 피고의 차임지급의무 불이행으로 해지되었다.

원고는 2018. 11.부터 원고가 이 사건 건물에서 퇴거한 2019. 2.말까지의 차임 880만 원을 연체하였으므로 위 금원은 임대차보증금에서 공제되어야 하고, 원고가 미납한 전기요금 34만 원 및 피고가 원고 대신 지출한 폐기물 처리비 55만 원 또한 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

3. 건물매수청구 부분에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료 사유

1) 이 사건 임대차계약의 종료 사유에 관하여 본다. 원고는 피고가 차임 증액을 요청하면서

실질적으로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하였다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 앞서 본 바에 의하면 피고는 2018. 11. 7. 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신 여부를 내용증명우편으로 통고하기까지 하였는바, 원고의 위 주장은 이유 없다. 한편 피고는 원고의 2기분 차임 미지급으로 이 사건 임대차계약이 해지되었다고 주장하나, 이 사건 임대차계약 기간 종료 이전에 피고가 차임 미지급을 이유로 원고에게 임대차계약의 해지를 통고하였다고 볼 만한 증거가 없으므로 피고의 위 주장 또한 이유 없다.

2) 다만, 이 사건 임대차계약서상 임대기간이 2018. 12. 31.까지로 정해져 있는 사실, 피고가 2018. 11. 7. 원고에게 임대차계약 갱신 의사를 문의하였는데 원고가 2019. 1. 21. 피고에게 ‘원고가 2019. 2.말 이내에 이사를 할 것이라’는 내용으로 답변한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이에 의하면 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되지 않고 2018. 12. 31. 기간만으로 종료하였다고 할 것이다.

나. 이 사건 건물의 소유권 귀속 및 이 사건 임대차계약의 목적물

1) 건축허가는 행정관청이 건축행정상 목적을 수행하기 위하여 수허가자에게 일반적으로 행정관청의 허가 없이는 건축행위를 하여서는 안 된다는 상대적 금지를 관계법규에 적합한 일정한 경우에 해제하여 줌으로써 일정한 건축행위를 하여도 좋다는 자유를 회복시켜 주는 행정처분일 뿐 수허가자에게 어떤 새로운 권리나 능력을 부여하는 것이 아니고, 건축허가서는 허가된 건물에 관한 실체적 권리의 득실변경의 공시방법이 아니며 추정력도 없으므로 건축허가서에 건축주로 기재된 자가 건물의 소유권을 취득하는 것은 아니다(대법원 1997. 3. 28. 선고 96다10638 판결 참조). 또한 신축된 건물의 소유권은 이를 건축한 사람이 원시취득하는 것이다(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다30734 판결 참조).

2) 이 사건 건물의 신축 당시 피고가 그 건축허가의 건축주로 되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 신축건물의 소유권은 비용을 지출하고 이를 건축한 사람이 원시취득하는 것이고, 갑 제5 내지 10, 12, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물은 원고가 그 비용을 들여 신축한 사실을 인정할 수 있으므로 원고가 이를 원시취득하였다고 판단된다.

3) 이에 대하여 피고는, 피고 또한 신축비용을 지출하였다거나, 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의

소유권을 피고에게 귀속시키고자 하는 약정이 있었다는 취지로 주장한다.

먼저 피고가 신축비용을 일부 지출하였다는 주장에 부합하는 아무런 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다.

다음으로 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 소유권을 피고에게 귀속시키고자 하는 약정이 있었는지에 관하여 본다. 피고는 이 사건 임대차계약을 포함하여 이 사건 건물 신축 이후 작성된 월세계약서나 임대차계약서상 이 사건 건물 부분이 임대차목적물로 기재되어 있고, 원고와 피고 사이의 임대차계약상 임대조건이 임차인인 원고에게 유리하게 체결되었음을 들어 원고와 피고 사이에 위와 같은 약정이 있었다고 주장하나, 원고와 피고 사이에 체결된 임대차계약상 임대조건이 원고에게 유리하게 체결되었다고 볼 만한 객관적 증거가 없고, 앞서 본 바와 같이 원고가 그 비용을 지출하여 이 사건 건물을 신축한 이상 그 소유권은 원고에게 귀속되는 것인데, 그에 관한 명시적인 합의 없이 원고가 이 사건 건물의 소유권을 피고에게 귀속하기로 약정하였다고 보기도 어려우며 달리 원고와 피고 사이에 피고 주장의 약정이 있었음을 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장 또한 이유 없다.

4) 한편 이와 같이 이 사건 건물을 원고가 원시취득하였다고 보는 이상, 이 사건 임대차계약 등에 기재된 임대차목적물의 기재에도 불구하고 이 사건 임대차계약의 목적물은 이 사건 건물의 부지인 이 사건 토지라고 봄이 타당하다. 원고는 이 사건 건물의 소유를 위해 이 사건 토지를 임차한 것이므로, 원고는 민법 제643조에서 정한 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차인이다.

다. 피고의 임대차계약 갱신거절 여부

1) 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임차인이 가지는 지상물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 기간만으로 종료되고 지상 건물이 현존하며, 임차인이 계약 갱신을 청구하였음에도 임대인이 이를 거절한 경우에 임차인에게 인정된다(민법 제643조, 제283조).

2) 이 사건에 관하여 본다. 원고가 지상물매수청구권을 행사하기 위하여는 임대인인 피고가 원고와의 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한 사실이 증명되어야 하는데, 피고가 차임 증액을 요청하면서

실질적으로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하였다고 보기 어려운 점은 앞서 본 바와 같고, 달리 피고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하였음을 인정할 증거가 없다. 피고의 임대차계약 갱신 불응을 전제로 한 원고의 건물매수청구권은 성립할 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 불필요 없이 이유 없다.

4. 보증금반환 청구에 관한 판단

가. 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약의 보증금으로 1,000만 원을 지급한 사실은 당사자 사이에 다툼 없고(피고 또한 원고에게 임대차보증금 1,000만 원을 반환할 의무가 있음을 전제로 연체차임 등의 공제 주장을 하고 있다), 이 사건 임대차계약이 기간만료로 2018. 12. 31. 종료되었음은 앞서 본 바와 같다.

나. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 임대차보증금 1,000만 원을 반환할 의무가 있다. 원고는 이에 더하여 원고가 이 사건 건물에서 퇴거한 다음 날인 2019. 2. 15.부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 이 사건 건물의 소유자가 원고임은 앞서 본 바와 같고, 원고는 이 사건 건물을 소유함으로써 그 부지인 이 사건 토지를 점유하고 있다고 할 것이므로 원고가 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 토지를 피고에게 인도하였다고 볼 수 없는 이상 그 지연손해금 청구 부분은 이유 없다.

다. 이에 대하여 피고는, 원고가 미납한 2018. 11.부터 2019. 2.까지의 월 차임 또는 차임 상당 부당이득금 880만 원, 전기요금 34만 원, 폐기물처리비 55만 원을 위 임대차보증금에서 공제하여야 한다고 주장한다.

먼저 미납 전기요금, 폐기물처리비 부분 주장에 관하여 보건대, 피고의 위 주장을 인정할 아무런 증거가 없으므로 위 공제 주장은 이유 없다.

다음으로 차임 또는 차임 상당 부당이득금 주장에 관하여 본다. 이 사건 임대차계약이 2018. 12. 31. 기간 만료로 종료되기 전에 원고가 2018. 11.분 및 2018. 12.분 차임을 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼 없고, 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 임대차계약 종료 이후에도 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 소유하여 이 사건 토지를 점유·사용하고 있다고 할 수 있으므로, 원고는 피고에게 이 사건 토지의 점유·사용으로 인한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다. 따라서

피고가 구하는 바에 따라 원고는 피고에게 2018. 11.부터 2019. 2.까지의 월 차임 또는 차임 상당 부당이득으로 880만 원(= 월 차임 220만 원 × 4개월)을 지급할 의무가 있다. 다만 갑 제19호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2019. 8. 21. 피고에게 위 금원 중 770만 원을 변제한 사실이 인정되므로, 결국 원고는 피고에게 110만 원을 지급할 의무가 있고, 이는 피고가 원고에게 반환할 위 임대차보증금에서 공제되어야 한다.

라. 결국 피고는 원고에게 잔존 임대차보증금 890만 원을 지급할 의무가 있다.

5. 결 론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 차호성