

수원지방법원 여주지원 2018. 11. 14 선고 2017가합6800(본소), 2017가합6817(반소) 판결
[건물인도 등 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 엘케이비엔파트너스 담당변호사 이인섭

법무법인(유한) 주원 담당변호사 김연정

피고(반소원고)1. B

2. C

피고(반소원고)들 소송대리인 변호사 정강대

변론 종결2018. 10. 24.

판결 선고2018. 11. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) C는 별지 부동산 목록 제2, 3항 기재 각 건물을 각 인도하고,

나. 피고(반소원고) B은 17,225,806원을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B에 대한 나머지 본소청구, 피고(반소원고) B의 주위적 반소청구 및 피고(반소원고)들의 예비적 반소청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 10%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) B이 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) C 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고) C가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문 제1의 가항 및 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 피고(반소원고) B(이하 '피고 B'이라 한다)은 2014. 5. 31.부터 별지 부동산 목록 제2, 3항 기재 각 건물의 인도완료일까지 월 500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

- 주위적 청구취지: 원고는 피고 B에게 별지 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여 2012. 9. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
- 예비적 청구취지: 원고는 피고 B에게 별지 작품 목록 기재 각 작품을 반환하고, 피고(반소원고) C(이하 '피고 C'라 한다)에게 30,225,000원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

본소와 반소를 같이 본다.

가. 원고는 별지 부동산 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 그 지상 별지 부동산 목록 제2, 3항 기재 각 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 각 소유자이다.

나. 원고는 2012. 9. 19. 피고 B와 사이에 이 사건 토지 및 건물에 관하여 임대차기간 2012. 9. 19.부터 2014. 9. 30.까지, 임대차보증금 1,000만 원, 차임 월 50만 원으로 하는 임대차계약서(갑 제2-1호증)를 작성하였다.

다. 원고는 같은 날 피고들에게 5,000만 원을 대여(이하 '이 사건 대여'라 한다)하고, 2012. 9. 20. 피고들과 사이에 이 사건 대여금의 변제기를 2013. 7. 19., 이자를 연 30%, 담보로 피고 B의 작품인 'D'에 관하여 양도담보를 설정해주기로 하는 공증인가 법무법인 E 증서 2012년 제162호 양도담보부 금전소비대차계약 공정증서(이하 '이 사건 공정증서'라 한다)를 작성하였다.

라. 현재 이 사건 건물에는 피고 C가 거주하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~5, 8, 14호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

- 1) 임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 인도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보한다. 따라서 이러한 채무는 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제되는 것이다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다 8323, 8330 판결 등 참조).
- 2) 위 인정사실에 의하면, 원고와 피고 B 사이에 2012. 9. 19. 이 사건 토지 및 건물에 관하여 임대차보증금을 1,000만 원, 차임을 월 50만 원으로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)이 체결되었고, 이 사건 임대차계약은 임대차기간이 경과한 이후에도 묵시적으로 갱신되었다고 할 것이다. 이후 원고가 이 사건 소장 부분 송달로 피고 B의 2기 이상의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 한 사실, 이 사건 소장 부분이 2017. 5. 13. 피고 B에게 송달된 사실이 기록상 명백하므로, 이 사건 임대차계약은 2017. 5. 13. 해지되어 종료되었다.
- 3) 따라서 피고 B은 원고에게 연체차임 17,225,806원¹⁾을 지급할 의무가 있다. 또한 피고 C가 이 사건 건물을 점유하고 있으므로, 피고 C는 이 사건 건물의 소유자인 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.
- 4) 한편 원고는 피고 B에게 이 사건 임대차계약의 종료일 다음날부터 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 500,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 구하나, 피고 B이 위 기간 동안 이 사건 건물을 점유하고 있음을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 피고들의 항변에 대한 판단

- 1) 항변 피고들은 아래와 같이 원고로부터 이 사건 토지 및 건물을 매수하였고, 이에 따라 원고와 사이에 체결된 이 사건 토지 및 건물에 관한 임대차계약도 종료되었으므로, 위 임대차계약이 유지됨을 전제로 한 원고의 청구는 부당하다.

가) 피고 B은 2008년경 평소 친분이 있던 F(원고의 남편)의 소개로 이 사건 건물을 주택 및

작업장으로 개조하여 작품활동을 하였고, 2012년 5월경 약 4년 동안의 차임 지급에 갈음하여 원고에게 4,000만 원 상당의 G벽화 1점을 교부하였다.

나) 이후 피고 B은 2012. 6. 초순경 원고와 이 사건 토지 및 건물에 관하여 임대차보증금 1,000만 원, 차임 월 50만 원으로 하는 임대차계약을 체결하였다. 그런데 피고 B이 위 임대차계약에서 정한 임대차보증금 지급기한(2012. 6. 30.) 내에 임대차보증금을 지급하지 못하였다. 이에 원고와 F이 피고 B에게 이 사건 토지와 건물을 2억 5,000만 원에 매수하되 매매대금은 피고 B의 작품으로 지급할 것을 제의하였고, 피고 B이 위 제안에 동의하여 이 사건 토지와 건물에 관하여 위와 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)이 구두로 체결되었다.

다) 그런데 이 사건 매매계약 당시 이 사건 건물이 미등기 상태인 무허가건물이었기 때문에, 피고들은 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 경료받기 위하여 분할공사 등을 시행하여 이 사건 건물에 관한 사용승인을 받기도 하였다. 피고들은 위와 같은 공사비용을 마련하기 위하여 2012. 9. 19. 원고로부터 이 사건 대여금을 차용하면서 'D'을 담보로 제공한 것이다.

라) 이후 원고가 이 사건 매매대금에 갈음하는 피고 B의 작품을 교부받을 때까지 차임으로 월 50만 원을 지급해 줄 것을 요청하여, 피고 B은 이 사건 매매대금에 갈음하는 작품을 모두 교부하면 임대차계약이 종료됨을 전제로 이 사건 임대차계약서를 작성한 것이다. 그 과정에서 원고는 이 사건 임대차보증금 1,000만 원은 이후 매매대금의 정산과정에서 공제해주겠다고 구두로 약정하기도 하여, 실제로 위 1,000만 원은 이 사건 매매계약의 계약금으로서 의미를 가지게 되었다. 이에 따라 원고와 피고들은 이 사건 임대차계약서와 공정증서를 작성하였다. 한편 피고들은 원고로부터 이 사건 대여금 중 실제로는 2,550만 원(= 이 사건 대여금 5,000만 원 - 이 사건 임대차보증금 1,000만 원 - 변제기인 2013. 7. 19.까지의 선이자 1,250만 원 - 수수료 200만 원)을 지급받았다.

마) 피고 B은 2012년 9월경부터 2012년 12월경까지 원고에게 별지 작품 목록 기재 26점 합계 3억 3,000만 원 상당의 작품들(이하 '이 사건 작품들'이라 한다)을 교부하는 방법으로 매매대금 전액을 지급하였다.

2) 판단 앞서 본 인정사실 및 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고들이 제출하는 증거만으로는 원고와 피고 B 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를

인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

① 피고 B은 2012. 6. 초순경 원고와 사이에 이 사건 토지 및 건물에 관한 임대차계약을 체결하면서 임대차계약서(갑 제2-2호증)를 작성하였다고 주장하고 있고, 원고와 피고 B이 2012. 9. 19. 이 사건 토지 및 건물에 관한 이 사건 임대차계약서를 작성한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 위와 같이 임대차계약을 체결하면서 임대차계약서를 작성하였던 피고 B이 매매대금을 2억 5,000만 원으로 하는 이 사건 매매계약을 체결하면서 매매계약서 등 처분문서를 작성하지 아니하고 구두로 계약을 체결하였다는 것은 선뜻 납득하기 어렵다.

② 피고들은 매매계약서를 대신하여 이 사건 임대차계약서를 작성하였고 이 사건 임대차보증금 1,000만 원이 이 사건 매매계약의 계약금으로서의 의미를 가지고 있다고도 주장하나, 이 사건 임대차계약서에 이 사건 매매계약과 관련된 내용은 전혀 기재되어 있지 않다.

③ 원고가 2012. 12. 24. H조합으로부터 198,000,000원을 대출받으면서 이 사건 토지 및 건물에 관하여 H조합에게 채권최고액을 252,000,000원으로 하는 근저당권을 설정하여 주었는데, 만약 피고 B이 이 사건 건물의 매수인이었다면 위와 같은 대출 및 근저당권설정이 이루어지기 어려웠을 것으로 보이고, 피고 B이 이 사건 건물의 매수인으로서 이에 항의하였다는 자료도 없다. 이에 대하여 피고들은 2018. 10. 22.자 준비서면에서 위 대출금에 대한 이자를 피고 B이 부담하기로 하고 위 대출금은 매매대금으로서 지급되었다는 주장을 하나, 이 사건 작품들을 교부하는 방법으로 매매대금 전액을 지급하였다는 피고들의 종전 주장과도 배치되는 주장이다.

④ 피고들의 주장과 동일한 취지의 증언을 한 증인 I은 원고와 F의 재산관리인으로 근무하였다가 불화가 생겨 재산관리인을 그만 두었고 현재에도 원고의 장남과 사이에 분쟁이 있어 그 증언의 내용을 선뜻 믿기 어렵다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 피고들의 주장

- 1) 주위적으로, 피고 B은 원고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하였으므로, 원고는 피고 B에게 이 사건 토지 및 건물에 관하여 2012. 9. 19.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
- 2) 예비적으로 이 사건 매매계약이 체결되지 않았다고 본다면, 피고 B이 2012년 9월경부터 2012년

12월경까지 원고에게 교부한 이 사건 작품들은 법률상 원인 없이 지급된 것이므로, 원고는 피고 B에게 이 사건 작품들을 반환할 의무가 있다.

또한 피고 C는 2012년 9월경부터 2012년 10월경까지 이 사건 건물의 분할공사, 인테리어공사 등 합계 30,225,000원 상당의 공사를 하여 이 사건 건물에 대한 사용승인을 받아 소유권보존등기를 경료하였다. 따라서 원고는 피고 C에게 유익비 내지 부당이득금으로 위 30,225,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 주위적 주장에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 피고들이 제출하는 증거만으로는 원고와 피고 B 사이에 이 사건 매매계약이 체결되었다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 주위적 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 예비적 주장에 대한 판단

1) 피고들이 제출하는 증거들만으로는 피고 B이 원고에게 이 사건 작품들을 교부하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 피고 B이 원고에게 이 사건 작품들 중 일부 작품들을 교부하였다고 하더라도 아무런 법률상 원인 없이 일부 작품들을 교부하였다는 사실을 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 본 인정사실 및 증거들에 의하면 원고가 2012. 9. 20. 피고들에게 대여한 이 사건 대여금의 담보 목적으로 피고 B이 일부 작품들을 원고에게 교부한 것으로 보이므로, 원고가 일부 작품들을 교부받은 데 대해 법률상 원인이 있다는 사정이 엿보일 뿐이다. 따라서 피고 B의 예비적 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 갑 제2-1호증에 의하면, 원고와 피고 B이 이 사건 임대차계약을 체결하면서 임대차계약서 제5조에 "임대차계약이 종료된 경우 임차인은 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다."라고 약정한 사실을 인정할 수 있다. 이러한 약정이 있는 경우 임차인이 임대차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하므로(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결 참조), 피고 B은 이 사건 건물에 관한 유익비상환청구권을 미리 포기하였다고 판단되고, 피고 C 역시 원고에게 유익비 상환을 청구할 수 없다. 나아가 피고 C가 지출하였다고 주장하는 위 30,225,000원 상당의 이익을 원고가 법률상 원인 없이 취득하였다고도 볼 수 없다.

따라서 피고 C의 예비적 주장 역시 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 B에 대한 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고 B의 주위적 반소청구와 피고들의 예비적 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김승곤

판사공우진

판사정철희

별지

1) 2017. 4. 30.부터 2017. 5. 13.까지의 차임 일할계산분을 225,806원(= 월 500,000원 × 14/31일. 원 미만 버림)으로 계산함.