

울산지방법원 2023. 1. 11 선고 2020가합16392(본소), 2021가합17637(반소) 판결

[토지인도 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 권순탁

소송복대리인 변호사 신유진

피고(반소원고)주식회사 B

소송대리인 변호사 박동인

변론 종결2022. 11. 16.

판결 선고2023. 1. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 10,758,000원 및 2022. 12. 1.부터 별지 목록 기재 건물이 점유하고 있는 토지 493.4m²의 인도 완료일까지 월 3,586,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 581,267,400원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 70%는 원고(반소피고)가, 30%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 별지 목록 기재 건물을 철거하고, 위 건물이 점유하고 있는 토지 493.4㎡를 인도하며, 2020. 6. 1.부터 위 건물 철거 및 토지 인도 완료일까지 월 10,106,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 581,267,400원 및 이에 대하여 이 판결선고일부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 목록 기재 건물 등의 소유관계

- 1) C은 원고의 남편으로 울산 남구 D에 위치한 E병원을 운영하는 의료법인 F의 설립자이다.
- 2) 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)이 위치한 각 토지1)는 E병원에 연접한 토지로서, C이 소유하고 있다가2) C이 사망함에 따라 2014. 11. 15. 협의분할에 의한 상속으로 원고가 소유권을 취득하였다.
- 3) 위 각 토지 중 493.4㎡(이하 '이 사건 부지'라고 한다) 지상에는 2007년경 피고를 건축주로 하여 이 사건 건물이 신축되어 2007. 8. 24. 사용승인이 이루어졌고, 피고가 위 건물의 건축물대장상 소유자로 등록되었다. 피고는 2020. 7. 21. 이 사건 건물에 관하여 피고 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고와 피고의 임대차계약 체결

원고는 2015. 6. 30. 피고와 사이에, 원고가 피고에게 아래와 같은 내용으로 이 사건 부지를 임대하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

제1조(목적)

- ① 임대인(원고)은 다음의 토지를 본 계약의 조건에 따라 임차인(피고)에게 임대하고, 임차인은 이를

임대인으로부터 임차하기로 한다.

소재지	울산 남구 G, H, I, J, K(5필지)
면적	493.4 m ²

② 임차인은 임대차목적물 지상에 현존하고 있는 건물을 소유하기 위한 목적으로만 임대차목적물을 사용할 수 있고 임대인의 사전 서면동의 없이 다른 용도로 사용할 수 없다.

③ 임차인은 본 계약에 따라 임대차목적물을 사용하는 권리 이외에는 일체의 권리를 보유하지 않으며, 임차인의 필요에 의하여 임대차목적물 내에 기계, 설비, 동산, 기타 구조물 등을 설치하거나 본건 건물의 수선, 증축, 재건축 등이 필요한 경우에는 임대인의 사전서면 동의를 받아야 하며, 이에 따른 비용(세금 및 부과금 포함)과 책임은 임차인이 부담한다.

제2조(임대차기간)

① 임대차기간은 2015. 6. 1.부터 2020. 5. 31.까지(5년간)로 한다. 단, 당사자들의 서면 합의가 있는 경우에는 위 임대차기간을 연장할 수 있다.

② 전항에 따라 임대차기간을 연장하고자 하는 경우 각 당사자는 임대차기간 만료 6개월 전까지 상대방 당사자에게 임대차기간 연장을 위한 제반 조건을 서면으로 통지하여야 하며, 임대차기간 만료 3개월 전까지 임대차기간 연장에 관한 합의가 완료되지 않을 경우 본 계약은 임대차기간 만료일에 종료한다.

제3조(임대차보증금)

① 임차인은 본 계약 체결과 동시에 임대인에게 임대차보증금으로 금 7,000,000원을 지급하고, 임대인은 임대차기간 동안 이를 무이자로 보관한다.

제4조(임대료)

① 임차인은 임대인에게 매월 임대료로 금 3,260,000원(부가가치세 별도)을 지급한다.

제7조(양도 및 전대)

① 임차인은 임대인의 사전 서면동의 없이는 제3자에게 본 계약상의 권리를 양도하거나 질권설정 등

담보로 제공할 수 없고, 임대차목적물의 전부나 일부를 전대하거나 점유 이전할 수 없다.

제11조(본 계약의 해지)

① 임차인이 다음 각 호에 해당하는 행위를 하였을 때에는 임대인은 최고 없이 본 계약을 해지하고 임대차목적물의 명도를 요구할 수 있으며 필요한 법적절차를 취할 수 있다.

11. 임차인이 본 계약의 의무를 위반하고 임대인으로부터 시정 통지를 받은 날로부터 15일 이내에 그 위반사항을 치유하지 않은 경우

제12조(원상복구 및 인도)

① 본 계약이 임대차기간 만료 또는 해지 등으로 종료된 때에는 임차인은 본 계약 종료일에 본건 건물 내의 임차인의 소유물 및 점유물을 반출하고, 임차인의 비용으로 본건 건물을 철거한 뒤 임대차목적물을 원상복구하여 인도하여야 한다.

② 임차인은 임대인에 대하여 본건 건물 기타 자신이 설치한 시설물에 관한 비용의 상환 청구 또는 지상물의 매수청구를 할 수 없으며, 임차인이 임대차목적물의 사용·수익과 관련하여 어떠한 비용을 지출하였더라도, 임차인은 임대인에게 그러한 비용의 상환을 청구할 수 없다.

③ 임차인이 본조 제1항의 의무를 지체한 경우, 임차인은 본 계약이 종료된 날로부터 기산하여 실제로 임대차목적물의 완료된 날까지의 임대료의 2배에 해당하는 금액을 일할 계산하여 위약벌로 임대인에게 지급하여야 한다. 이러한 위약벌은 임대인의 임차인에 대한 손해배상청구권에 영향을 미치지 아니한다.

제14조(보칙)

① 본 계약은 본 계약체결 이전 임대인(임대인의 피상속인 포함)과 임차인 사이의 모든 구두 또는 서면에 의한 합의를 대신한다.

다. 임대차계약 종료 관련 통지 등

1) 원고는 2019. 11.경 피고에게 '이 사건 임대차계약이 2020. 5. 31. 만료될 예정이므로 위 임대차계약의 해지를 통고하니, 이 사건 부지를 원상회복하여 원고에게 인도하여 주기 바란다.'라는 취지의 통지서를 발송하였다. 피고는 2019. 12. 27. 원고에게 '이 사건 부지는 원고의 남편 C이

E병원 환자와 방문객들의 편의를 위해 피고로 하여금 그 지상에 이 사건 건물을 건축하여 중화요리 식당을 운영하도록 제공한 것이니, 그 뜻에 따라 앞으로도 이 사건 임대차계약이 계속 유지되기를 희망한다.'라는 취지의 내용증명을 발송하였다.

2) 원고는 2020. 2. 20. 피고에게 '이 사건 임대차계약의 만료일로부터 3개월 전까지 임대차계약 갱신과 관련된 합의가 이루어져야 한다.'라고 알리는 한편 '피고가 제3자에게 이 사건 건물 일부를 임대한 부분은 조속히 해소하기 바란다.'라는 취지의 내용증명을 발송하였다. 이에 피고는 2020. 3. 2. 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요청하는 취지의 내용증명을 발송하였다.

3) 원고는 2020. 4. 17. 피고에게 '피고가 원고의 동의 없이 피고 대표이사 L에게 이 사건 건물 1층 골프연습장을 임대하여 이 사건 임대차계약을 위반하였고, 이에 대해 원고가 2020. 2. 20. 피고에게 위 위반 부분의 시정을 요구하였으나, 여전히 이를 시정하지 않고 있으므로 이 사건 임대차계약 제11조 제1항 제11호에 따라 임대차계약의 해지를 통보한다.'라는 취지의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 2020. 4. 20. 피고에게 도달하였다.

4) 피고는 2020. 5. 31. 이후에도 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 부지를 점유·사용하고 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 11호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

1) 이 사건 건물 철거 및 이 사건 부지 인도 청구 가) 피고는 이 사건 임대차계약 제7조 제1항에서 원고의 서면동의 없이 임대차목적물의 전부나 일부를 전대하지 않기로 약정하였다. 그러나 피고는 M나 L에게 이 사건 건물 일부를 무단 전대하여 위 약정을 위반하였다. 원고는 피고에게 2020. 2. 20. 이 사건 건물 일부를 무단 전대한 부분을 해소하라고 통지하고, 2020. 4. 17. 위 의무위반이 시정되지 않았음을 이유로 이 사건 임대차계약의 해지를 통보하는 내용증명을 발송하였으므로, 이 사건 임대차계약은 위 내용증명이 피고에게 도달한 2020. 4. 20. 피고의 귀책사유로 해지되었다. 이 사건 임대차계약이 피고의 귀책사유로 해지된 이상 피고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 부지를 인도할 의무가 있다.

나) 이 사건 임대차계약이 2020. 4. 20. 피고의 귀책사유로 해지되지 않았다고 하더라도 이 사건 임대차계약은 2020. 5. 31. 기간 만료로 종료되었다. 피고는 이 사건 임대차계약 제12조 제1, 2항에서 이 사건 건물에 관하여 지상물매수청구권을 행사하지 않기로 약정하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 부지를 인도할 의무가 있다.

2) 위약벌 및 부당이득금 청구 피고는 이 사건 임대차계약 제12조 제3항에서 이 사건 임대차계약이 종료된 후 이 사건 부지의 인도를 지체하면 이 사건 임대차계약 종료일로부터 이 사건 부지의 인도완료일까지 차임의 2배에 해당하는 위약벌을 일할 계산하여 지급하기로 약정하였다. 그러나 피고는 이 사건 임대차계약이 해지 또는 기간 만료로 종료된 후에도 여전히 이 사건 건물을 철거하지 않고 소유하면서 이 사건 부지를 점유·사용하고 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약이 종료된 이후로서 원고가 구하는 2020. 6. 1.부터 이 사건 부지 인도완료일까지 위약벌로 월 6,520,000원(= 월차임 3,260,000원 × 2), 차임 상당 부당이득금으로 월 3,586,000원(= 월차임 3,260,000원 + 부가가치세 326,000원) 합계 월 10,106,000원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 임대차계약은 기간 만료로 종료되었는데 원고가 피고의 계약갱신 요구를 거절하여, 피고는 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권을 적법하게 행사하였다. 따라서 이 사건 건물 철거 및 이 사건 부지 인도 등을 구하는 원고의 본소 청구는 이유 없고, 오히려 원고는 피고에게 이 사건 건물 매매대금으로 581,267,400원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약이 피고의 귀책사유로 해지되었는지 여부

이 사건 임대차계약 제7조 제1항이 "임차인은 임대인의 사전 서면동의 없이는 제3자에게 임대차목적물의 전부나 일부를 전대하거나 점유 이전할 수 없다."라고 규정하고 있고, 제11조 제1항 제11호가 "임차인이 본 계약의 의무를 위반하고 임대인으로부터 시정 통지를 받은 날로부터 15일 이내에 그 위반사항을 치유하지 않은 경우 임대인은 최고 없이 본 계약을 해지하고 임대차목적물의 명도를 요구할 수 있으며 필요한 법적절차를 취할 수 있다."라고 규정하고 있는 사실은 앞서 본 것과

같고, 피고가 M나 L에게 이 사건 건물 일부를 임대한 사실은 갑 제10호증의 기재와 변론 전체의 취지에 따라 인정된다.

그러나 위 인정사실과 변론 전체의 취지에 따라 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 M나 L에게 이 사건 건물 일부를 임대한 것이 이 사건 임대차계약 제7조 제1항이 규정하고 있는 임대차목적물 전대 금지 의무의 위반에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 이 사건 임대차계약 제7조 제1항을 위반하여 이 사건 임대차계약이 해지되었다는 취지의 원고 주장은 이유 없다.

① 이 사건 임대차계약의 임대차목적물은 그 문언상 이 사건 건물이 아닌 이 사건 부지이다. 피고가 이 사건 건물 일부를 임대하였다고 하더라도 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 부지 점유자로서의 지위를 가지는 것에는 변동이 없으므로, 피고가 이 사건 건물 일부를 임대한 것을 두고 곧바로 이 사건 부지를 전대한 것과 마찬가지로 평가하기는 어렵다.

② 이 사건 임대차계약 제1조는 "피고가 이 사건 건물을 소유하기 위한 목적으로만 이 사건 부지를 사용할 수 있다."라고 규정하고 있을 뿐, 이 사건 건물의 구체적인 사용·수익 방식까지 제한하고 있지는 않다. 별다른 명문의 규정 없이 이 사건 임대차계약 제7조 제1항이 규정한 임대차목적물 전대 금지 의무를 이 사건 건물의 임대 금지의무와 같은 취지로 유추해석하는 것은 이 사건 건물의 소유자인 피고의 처분권한을 지나치게 제한하는 부당한 결과를 초래하게 되므로 쉽게 허용할 수 없다.

③ 원고의 남편 C이 E병원 환자와 방문객들의 편의를 위해 피고로 하여금 중화요리 식당을 운영하도록 이 사건 부지 지상에 이 사건 건물을 건축하는 것을 허락한 사건의 경위를 고려하더라도, 이 사건 건물이 준공된 후부터 이 사건 임대차계약이 종료될 때까지 이 사건 건물 1층은 스크린 골프연습장, 2층은 중화요리 식당으로 운영되어 온 현황에 별다른 변동이 없었던 것으로 보이므로[이 사건 건물의 건축물대장에도 1층의 용도는 골프연습장(2011. 3. 10. 증축), 2층의 용도는 일반음식점, 소매점으로 기재되어 있다], 피고가 이 사건 부지의 사용 목적을 위반하여 이 사건 건물 일부를 임대하였다고 보기는 어렵다. 이 사건 건물 일부의 사업자로 등록된 L은 피고 대표이사로서 실질적인 피고의 운영주체이기도 하다.

④ 건물임차권의 대항력은 기본적으로 건물에 관한 것이고 토지를 목적으로 하는 것이 아니므로

이로써 토지소유권을 제약할 수 없고, 토지에 있는 건물에 대하여 대항력 있는 임차권이 존재한다고 하여도 이를 토지소유자에 대하여 대항할 수 있는 토지사용권이라고 할 수는 없다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다43801 판결 등 참조). 그렇다면 피고가 이 사건 건물 일부를 임대함으로써 원고의 법적 지위에 특별히 불리한 변동이 발생한다고 보기도 어렵다.

나. 이 사건 건물 철거 및 이 사건 부지 인도 청구에 관한 판단(피고의 지상물매수청구권 성립 여부)

1) 관련 법리 지상물매수청구권은 이른바 형성권으로서, 그 행사로 임대인·임차인 사이에 지상물에 관한 매매가 성립하게 된다. 이 규정은 강행규정이므로 이에 위반하는 것으로서 임차인에게 불리한 약정은 그 효력이 없다(민법 제652조).

피고가 건물매수청구권을 행사하는 것이고 심리결과 위 권리가 인정된다면 원고의 건물철거 및 대지인도 청구는 기각되어야 한다[대법원 1995. 2. 3. 선고 94다51178, 51185(병합) 판결 등 참조].

2) 피고의 지상물매수청구권 성립 여부 이 사건 임대차계약의 기간 만료일이 2020. 5. 31.인 사실은 앞서 본 것과 같으므로 피고는 2020. 5. 31. 기간 만료로 인한 이 사건 임대차계약 종료에 따라 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 부지를 인도하여야 한다. 그러나 피고의 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권이 성립하는 경우 원고의 이 사건 건물 철거 및 이 사건 부지 인도 청구는 기각되어야 하므로, 피고의 지상물매수청구권 주장에 관하여 본다.

피고가 원고의 남편 C의 허락을 받고 이 사건 부지 지상에 이 사건 건물을 건축하게 된 일련의 경위, 이 사건 임대차계약 제1조가 "임차인은 임대차목적물 지상에 현존하고 있는 건물을 소유하기 위한 목적으로만 임대차목적물을 사용할 수 있다."라고 규정하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 임대차계약은 이 사건 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약에 해당하고, 이 사건 부지 지상에 이 사건 건물이 현존하고 있는 사실, 피고가 2019. 12. 27.과 2020. 3. 2. 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하였으나 원고가 피고의 갱신요구를 거절한 사실은 앞서 본 것과 같다. 따라서 피고는 원고에게 민법 제643조에 따라 이 사건 건물의 매수를 청구할 권리가 있다.

피고가 원고를 상대로 이 사건 건물의 매수를 청구하는 의사표시가 담긴 2021. 10. 25.자 준비서면이 2021. 10. 26. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 원고와 피고 사이에

2021. 10. 26. 이 사건 건물에 관한 매매계약이 체결되었다.

따라서 피고는 원고로부터 이 사건 건물의 매매대금을 지급받을 때까지 이 사건 건물의 인도를 거부하면서 이 사건 부지를 점유·사용할 수 있으므로, 이와 다른 전제에서 원고의 이 사건 건물 철거 및 이 사건 부지 인도 청구는 모두 이유 없다.

3) 원고의 주장에 관한 판단 가) 원고는, 이 사건 건물은 원고의 남편 C의 노력과 비용으로 신축한 것이므로 피고의 소유가 아니라는 취지로 주장한다.

건물에 관한 소유권보존등기는 실체적 권리관계에 부합하는 유효한 등기로 추정되고 그 등기명의자가 아닌 사람이 건물을 신축하였다는 등 소유권보존등기의 추정력을 번복할 만한 사실관계에 관한 증거가 없는 한 그 등기명의자가 스스로 적법하게 소유권을 취득하였다고 보아야 한다(대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다70139 판결 등 참조).

이 사건 건물에 관하여 2020. 7. 21. 피고 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 것과 같다. 또한 증인 N의 증언과 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, N는 'C이 이 사건 건물에 관하여 피고 대표이사과 명의신탁약정을 체결했는지 여부, 피고 측의 자금력이나 자금 조달 경위에 대해서는 알지 못한다.', '이 사건 부지가 C 명의로 되어 있으니 이 사건 건물 건축자금도 C으로부터 조달되었을 것이라고 짐작한 것이다.'라는 취지로 증언한 점, 원고가 C이 이 사건 건물 건축자금을 조달한 객관적인 내역 등을 전혀 제출하지 못하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 건물이 C의 노력과 비용으로 건축되었다는 사실을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 원고는, 피고가 이 사건 임대차계약 제12조 제1, 2항에서 지상물매수청구권을 포기하기로 약정하는 대신, 입지조건이 우수한 이 사건 부지를 장기간 현저히 낮은 차임으로 사용·수익할 수 있었으므로, 위 지상물매수청구권 포기 약정은 피고에게 실질적으로 불리하지 않아 유효하다는 취지로 주장한다.

이 사건 임대차계약 제12조 제2항이 "피고가 원고를 상대로 이 사건 건물에 대한 지상물의 매수청구를 할 수 없다."라는 취지로 규정하고 있는 사실은 앞서 본 것과 같다. 그러나 임차인의 지상물매수청구권을 규정한 민법 제643조에 위반하는 약정으로 임차인에게 불리한 것은 민법

제652조에 따라 효력이 없는데, 원고가 제출한 증거만으로는 위 지상물매수청구권 포기 약정이 임차인인 피고에게 실질적으로 불리하지 않다고 볼 만한 사정을 찾기 어렵다. 따라서 이 사건 임대차계약 제12조 제1, 2항의 지상물매수청구권 포기 약정은 무효이므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 위약벌 및 부당이득금 청구에 관한 판단

1) 위약벌 청구에 관한 판단 이 사건 임대차계약 제12조 제3항에서 "피고가 이 사건 임대차계약 제12조 제1항의 의무를 지체한 경우, 피고는 본 계약이 종료된 날로부터 기산하여 실제로 임대차목적물의 완료된 날까지의 임대료의 2배에 해당하는 금액을 일할 계산하여 위약벌로 원고에게 지급하여야 한다."라고 규정하고 있는 사실은 앞서 본 것과 같다.

그러나 위 위약벌 규정을 적용하기 위해서는 그 전제로서 이 사건 임대차계약 제12조 제1, 2항의 지상물매수청구권 포기 약정이 유효하여야 하는데, 위 약정은 앞서 본 것과 같이 효력이 없다. 피고가 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사함으로써 원고로부터 이 사건 건물의 매매대금을 지급받을 때까지 이 사건 부지를 점유·사용할 수 있는 권한을 갖게 된 이상 이 사건 부지의 인도가 지체되었음을 이유로 위약벌을 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

2) 부당이득금 청구에 관한 판단 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 대지임대차에 있어서 임차인이 그 지상건물 등에 대하여 민법 제643조 소정의 매수청구권을 행사한 후에 그 임대인인 대지의 소유자로부터 매수대금을 지급받을 때까지 그 지상건물 등의 인도를 거부할 수 있다고 하여도, 지상건물 등의 점유·사용을 통하여 그 부지를 계속하여 점유·사용하는 한 그로 인한 부당이득으로서 부지의 임료상당액은 이를 반환할 의무가 있다(대법원 2001. 6. 1. 선고 99다60535 판결 등 참조). 위 인정사실과 변론 전체의 취지에 의하면 피고는 이 사건 건물을 소유하는 방식으로 이 사건 부지를 점유·사용함으로써 부지에 대한 차임 상당의 이익을 얻고 있으므로, 원고에게 그 이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액인데, 이 사건 임대차계약의 차임이 월 3,586,000원(부가가치세 포함)인 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 그 후의 차임 상당액도 같은 액수일 것으로 추인된다.

변론 전체의 취지에 의하면 피고는 이 사건 임대차계약 종료 후에도 원고에게 2021. 6.분, 2021. 10.분, 2022. 8.분을 제외한 나머지 차임 상당액은 매달 지급해 온 것으로 보이므로, 피고는 원고에게 2020. 6. 1.부터 2022. 11. 30.까지의 부당이득금 중 미지급금인 위 3개월분 차임 상당 부당이득금 10,758,000원(= 3,586,000원 × 3개월) 및 2022. 12. 1.부터 이 사건 부지의 인도완료일까지 월 3,586,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다(이 사건 분쟁의 경위에 비추어 보면, 비록 피고가 이제까지 자진하여 차임 상당 부당이득금을 지급해 오고 있다고 하더라도, 이 사건 부지의 인도완료일까지 장래 이행기 도래분에 대하여는 그 의무를 이행하지 아니할 가능성이 있으므로, 원고가 장래 이행기가 도래할 부당이득 부분에 대하여 미리 청구할 필요가 인정된다).

4. 반소청구에 관한 판단

가. 매매대금 지급 청구에 관한 판단

피고의 지상물매수청구권 행사에 따라 2021. 10. 26. 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 관한 매매계약이 체결되었으므로, 원고는 피고에게 2021. 10. 26. 당시의 시가에 따라 이 사건 건물의 매매대금을 지급할 의무가 있다.

감정인 0의 시가 감정결과(이하 '이 사건 감정'이라고 한다)에 의하면 2021. 11. 18. 기준 이 사건 건물의 시가가 581,267,400원인 사실을 인정할 수 있고, 위 매매계약 체결일인 2021. 10. 26. 당시의 시가도 같은 금액일 것으로 추인되므로, 원고는 피고에게 이 사건 건물 매매대금으로 581,267,400원을 지급할 의무가 있다.

피고는 위 매매대금에 대한 지연손해금도 구하고 있으나, 원고의 매매대금 지급의무와 피고의 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기 및 인도의무는 동시이행관계에 있는데, 피고가 자신의 위 채무를 이행 제공하여 원고를 이행지체에 빠뜨렸음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 원고의 주장에 관한 판단

원고는, 감정인은 이 사건 감정에서 이 사건 건물의 1㎡당 재조달원가가 850,000원, 건물의 내구연수가 40년, 잔존연수가 28년임을 전제로, 건물 1㎡당 단가를 595,000원(= 850,000원 ×

28년/40년)으로 산정하였으나, 이 사건 건물의 사용승인일은 2007. 8. 24.이고, 피고의 지상물매수청구권 행사에 따라 이 사건 건물에 관한 매매계약이 체결된 날은 이 사건 반소장 부분이 원고에게 송달된 2021. 12. 24.이므로, 이 사건 건물의 잔존연수는 25.666년[= 40년 - (14년 + 4/12년)]으로 산정되어야 하고 이에 따라 이 사건 건물의 정당한 시가를 계산하면 532,814,121원[= 이 사건 건물의 면적 976.92m² × 545,402(= 850,000원 × 25.666년/40년)]이 되어야 한다는 취지로 주장한다.

감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608 판결 등 참조). 감정인은 이 사건 감정에서 이 사건 건물의 유지관리 상태, 이용상황 등 감가요인의 실태를 직접 관찰하여 잔존연수와 감가액을 산정하는 관찰감가법을 채택하고 그에 따라 이 사건 건물의 잔존연수를 28년으로 평가하였다. 관찰감가법에 따른 잔존연수는 물리적 시간의 계산 결과와 일치할 필요가 없고, 달리 감정인이 전문성이나 공정성, 객관성을 결여하였다거나 부당한 감정방법을 적용하였다는 등의 문제도 찾을 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

5. 결론

원고의 본소청구와 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고 나머지 본소청구와 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각한다.

재판장판사강경숙

판사황지현

판사김은솔

별지

1) 울산 남구 G대 163m², H대 368m², I 대 251m², J 대 163m², K 대 161m²

2) C의 위 각 토지에 관한 소유권이전등기일은 울산 남구 G 토지 2005. 12. 30., H 토지 2006. 3. 30., I 토지 2005. 8. 22., J, K 토지 각 2006. 8. 1.이다.