

전주지방법원 군산지원 2021. 4. 6 선고 2020가단51981 판결 [지상물매수 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 류호문

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이동환

피고들 소송복대리인 변호사 최웅

변론 종결2021. 3. 9.

판결 선고2021. 4. 6.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 75,900,690원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 피고 C은 21,276,500원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 익산시 D 대 869m² 위에 건축된 미등기 건물에서 생활하면서 E 임야 1190m², F 임야 2777m² 위에 식재된 수목을 관리하던 사람이다.

나. 원고와 별지 목록 기재 부동산의 소유자였던 G 사이에는 원고가 G 소유의 익산시 H 전 외 1필지와 I 답 외 11필지에서 경작을 하는 대가로 피고에게 매년 11월 30일에 경작료 200,000원을 지급하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 경작계약'이라 한다)이 체결되어 있었다.

다. G은 2018. 7. 27. 매매를 원인으로 익산시 E 임야 1190m²(이하 '이 사건 제1토지'라 한다)에 관하여 피고 C에게, F 임야 2777m²와 D 대 869m²(이하 '이 사건 제2토지'라 한다)에 관하여 피고 B에게 각 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이 사건 제1토지의 매매계약서 제7조에는 '본 계약 체결일 현재 이 부동산에 부속되어 있는 종물과 부속시설 및 정원수, 정원석, 석조물 등은 물론, 전등, 수도 기타 일체를 현상대로 매매 목적물에 포함 된다'라고 기재되어 있고, 이 사건 제2토지의 매매계약서 제7조에도 동일한 내용이 기재되어 있음과 아울러 '이 사건 제2토지에 대하여 건물, 주택 등도 매매물건에 포함됨(미등기건물)'이 특약사항으로 기재되어 있다.

라. 이 사건 제1, 2토지의 사용자인 J에게, 피고 B은 2020. 3. 2. 이 사건 제2토지의 지상에 있는 건물과 수목을 철거하고 원상회복하라는 취지의, 피고 C은 2020. 6. 28. 이 사건 제1토지의 지상에 있는 수목을 철거하고 원상회복하라는 취지의 내용증명을 보냈다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증, 갑 제6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 제1, 2토지에 있는 건물과 식재된 수목을 소유하기 위하여 이 사건 제1, 2토지를 임차하였고, 피고들은 이 사건 제1, 2토지상에 원고 소유의 건물과 수목이 식재된 사실 알면서 이를 매수한 임대차계약의 승계인들로 이 사건 경작계약은 피고들의 해지통고로 인해 해지되었으므로

피고들에게 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사한다는 취지로 주장한다.

나. 판단

1) 먼저 원고가 이 사건 제1, 2 토지에 있는 건물 및 수목의 소유를 위해 이 사건 제1, 2토지를 임대차한 것인지에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들 및 증인 G의 증언에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 경작계약서는 원고가 G 소유의 전과 답을 원고가 경작하는 것을 조건으로 하여 G에게 경작료를 지급하기로 하는 내용인 점, 증인 G은 이 사건 제2토지에 있는 건물은 원고가 이를 관리하면서 살기만 하였을 뿐 자신의 소유였고 재산세도 계속하여 직접 납부해왔으며 이 사건 경작계약서를 작성할 때 원고에게 이 사건 제1, 2토지 상에 수목을 식재하거나 이를 매매하는 것을 허락한 사실이 없다고 증언한 점 등에 비추어 보면, 원고는 건물과 수목의 소유 및 식재를 위해 이 사건 제1, 2토지를 임대차한 것이 아니라 할 것이므로 원고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 할 것이다.

2) 다음으로 임차인의 지상물매수청구권은 원칙적으로 임차권 소멸 당시 토지 소유권을 가진 임대인을 상대로 행사할 수 있으며, 임대인이 제3자에게 토지를 양도하는 등으로 토지 소유권이 이전된 경우에는 임대인의 지위가 승계되거나 임차인이 토지 소유자에게 임차권으로 대항할 수 있는 경우에 한하여 새로운 토지 소유자를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 있다(대법원 2017. 4. 26. 선고 2014다72449, 72456 판결 등 참조). 또한, 민법 제622조 제1항은 "건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다."고 규정하고 있는바, 이는 건물을 소유하는 토지임차인의 보호를 위하여 건물의 등기로써 토지임대차 등기에 갈음하는 효력을 부여하는 것일 뿐이므로 임차인이 그 지상건물을 등기하기 전에 제3자가 그 토지에 관하여 물권취득의 등기를 한 때에는 임차인이 그 지상건물을 등기하더라도 그 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생기지 아니한다(대법원 2003. 2. 28. 선고 2000다65802, 65819 판결, 대법원 1965. 12. 21. 선고 65다1655 판결 등 참조).

설령, 원고가 이 사건 제1, 2토지를 그 지상의 건물과 수목의 소유 및 식재를 위해 임대차한 것이라 하더라도 이 사건 제2토지상의 건물이 미등기인 사실은 앞에서 본 바와 같고, 갑 제7호증의

기재만으로는 피고들이 이 사건 경작계약상 임대인의 지위를 승계하였다거나 원고가 피고들에게 그 임차권으로 대항할 수 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3) 따라서 원고의 피고들에 대한 지상물매수청구권은 어느 모로 보나 인정될 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사한진희

별지