

창원지방법원 밀양지원 2019. 10. 11 선고 2018가합10448 판결 [지상물매수청구]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 박진양

피고B

소송대리인 변호사 박순문

변론 종결2019. 9. 20.

판결 선고2019. 10. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 147,791,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 원고 주장의 요지

원고는 2005년경 사과농사를 짓기 위해 아버지인 피고와 사이에 피고 소유 밀양시 C 임야 7565m²(이하 '이 사건 임야'라 한다)에 관한 임대차계약을 구두로 체결하였는데, 차임 지급에 관하여는 원고가 피고에게 평소에는 생활비를, 목돈이 마련될 때는 1,000만원 가량의 금원을 지급하기로 약정하였다. 이 사건 임야에 관한 임대차계약은 이후 2018. 7.경 피고가 원고에게 해지통보를 함으로써 종료되었고, 이 사건 임야 위에 식재된 수목 및 신축된 건물은 원고 소유이므로, 원고는 민법 제643조에 따라 피고를 상대로 위 수목 및 건물에 대한 매수청구권을 행사할 수 있다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 임야에 식재된 수목 및 건물의 가액 147,791,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 건물 등의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임대차 기간이 만료되거나 기간을 정하지 않은 임대차의 해지통고로 임차권이 소멸한 경우 임차인은 민법 제643조에 따라 임대인에게 상당한 가액으로 건물 등의 매수를 청구할 수 있는바(대법원 2017. 4. 26. 선고 2014다72449, 72456 판결 등 참조), 원고가 그 주장과 같이 피고에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있으려면 우선 원고와 피고 사이에 이 사건 임야에 관한 임대차계약이 체결되어 원고가 임차인의 지위에 있었어야 한다.

나. 살피건대, 갑 제1, 2, 3, 8호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 임야가 피고 소유인 사실, 이 사건 임야에 식재된 사과나무에 관하여 원고 명의의 보험계약이 체결된 사실, 2004. 2. 5.경부터 2018. 9. 5.경 사이에 원고 명의 은행계좌에서 피고 명의 은행계좌로 적게는 94,740원에서 많게는 15,000,000원까지 700,000원, 500,000원 등 일정하지 않은 금액의 돈이 여러 차례 이체된 사실은 인정되나, 앞서 든 각 증거, 갑 제6호증, 을 제1 내지 4, 6, 7호증의 각 기재, 증인 D의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원·피고 사이에 원고 주장과 같은 내용의 임대차계약이 체결되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

1) 원·피고 사이의 2018. 8. 24.자 통화 녹취록을 보더라도, 이 사건 임야에 관하여 임대차계약이 체결되었음을 전제로 하는 내용의 대화는 찾아볼 수 없다. 원고는 피고에게 '자신이 사과나무를 키워

피고에게 생활비와 돈을 주었으니 이 사건 임야에 대한 권리가 있다.'는 취지로 말하였으나 이는 원고의 일방적인 진술에 불과하고, 그조차도 피고가 자신의 동의 없이 이 사건 임야를 매각하는 데 대한 항의를 하고 있는 것으로 보일 뿐, 자신이 임차인이라거나 피고의 임대차 해지통고에 대한 이의를 제기하는 취지의 말은 하지 않고 있다. 나아가 원고가 피고의 아들인 점, 피고가 이 사건 임야에서 오랜 기간 과수원을 운영하였던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 피고에게 지급한 금원은 연로한 부모를 부양하기 위한 생활비 또는 이 사건 임야에서 경작한 사과와 판매수익의 분배라고 볼 여지도 충분하므로, 위 금원을 이 사건 임야에 대한 차임이라고 단정할 수 없다.

2) 원고를 제외한 피고의 자녀 E, D, F 등은 모두 '이 사건 임야에서 사과를 경작하는 등 과수원을 실질적으로 경영한 것은 피고를 포함한 원고의 부모이고, 원고 및 자신들을 비롯한 자녀들은 그 일손을 도와준 것에 불과하다.'는 취지의 사실확인서를 제출하였고, D은 이 법정에서도 "자신이 어릴 때부터 피고가 이 사건 임야에서 사과농사를 지어 자식들 뒷바라지를 해주었는데, 원고가 타지에서의 직장생활을 정리하고 귀향한 후 부모님을 도와 농사를 지으면서 연로한 부모님을 대신하여 과수원의 수입·지출을 관리하여 왔다. 그 과정에서 부모님이 사과 판매대금을 원고에게 주어 원고의 채무를 변제해 주기도 하였다. 이후 피고가 고령으로 농사를 짓기 힘들어지면서 원고가 주로 이 사건 임야에서 사과를 경작하였다. 피고는 자신에게 원고와 이 사건 임야에 관한 임대차계약을 체결한 바 없다고 하였고, 원고가 땅을 빌리는 대가를 피고에게 지급한 사실도 없다."라는 취지로 진술하였다. 위 각 진술에 비추어 보면, 원고가 피고로부터 이 사건 임야를 임차한 것이 아니라, 피고와 함께 가족으로서 위 임야에서 과수원을 운영한 것이라는 피고 주장이 더 신빙성이 높다.

3) 원고는 2005년경 피고와 사이에 이 사건 임야에 관한 임대차계약을 체결하고 차임을 지급하였다고 주장한다. 그러나 원고가 제출한 예금거래내역서(갑 제2호증) 기재에 의하더라도 원고가 피고에게 1회 수십만 원의 금원을 이체하기 시작한 것은 2004. 2. 5.경이고, 피고가 제출한 예금거래내역서(을 제6호증) 기재에 의하면 원고는 2001. 3. 24.경 600,000원을 피고에게 지급하기 시작한 이후 수차례에 걸쳐 1회 수십만 원의 금원을 지급하여 위 금원이 보험료, 전화요금, 전기요금 등으로 지출되었는바, 원고가 2005년경 이후 종전과 유사한 빈도와 액수로 피고에게 지급한 금원이 새삼스레 임대차계약에 따른 차임이라고 보기도 어렵다.

4) 원고는 이 사건 임야의 차임에 관하여 목돈이 마련될 때는 약 1,000만 원의 금원을 지급하기로 피고와 구두로 약정하였다고 주장한다. 원고 명의 은행계좌에서 피고 명의 은행계좌로 2006. 1. 27.에 10,000,000원, 2014. 7. 10.에 12,000,000원, 2015. 7. 21.에 15,000,000원, 2016. 8. 5.에 15,000,000원, 2017. 8. 25.에 10,000,000원, 2018. 9. 5.에 10,000,000원이 각 이체되기는 하였으나, 위 2018. 9. 5.자 10,000,000원은 원고 주장에 의하더라도 피고가 임대차 해지를 통보한 후로서 이 사건 소제기 이후에야 비로소 지급된 점, 피고 명의 은행계좌에서도 원고 명의 은행계좌로 2004. 3. 31.에 22,000,000원, 2006. 10. 23.에 19,800,000원이 각 이체된 점, 앞서 본 바와 같이 원고가 오래전부터 이 사건 임야 과수원의 수입·지출을 관리해 온 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 피고에게 지급한 위 각 금원이 이 사건 임야에 관한 차임이라고 단정할 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사심현욱

판사강성영

판사박지연