

대법원 2017. 4. 26 선고 2014다72449, 72456 판결 [토지인도등 · 지상물매수청구]
[공2017상,1081]

판 시 사 항

[1] 민법 제643조에 따른 임차인의 지상물매수청구권 행사의 상대방(=원칙적으로 임차권 소멸 당시 토지 소유권을 가진 임대인) 및 임대인이 제3자에게 토지를 양도하는 등으로 토지 소유권이 이전된 경우, 임대인의 지위가 승계되거나 임차인이 토지 소유자에게 임차권을 대항할 수 있다면 새로운 토지 소유자를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 있는지 여부(적극) / 토지 소유자가 아닌 제3자가 임대차계약의 당사자로서 토지를 임대한 경우, 토지 소유자가 지상물매수청구권의 상대방이 될 수 있는지 여부(원칙적 소극)

[2] 갑의 형인 을 명의로 소유권이전등기를 마친 후 갑의 아버지인 병 명의로 소유권이전청구권 가등기를 마친 토지에 관하여 병이 정에게 기간을 정하지 않고 건물의 소유를 목적으로 토지를 임대하였고, 그 후 토지에 관하여 갑 명의로 소유권이전등기를 마쳤는데, 갑이 정을 상대로 토지에 건립된 정 소유의 건물 등의 철거와 토지 인도를 구하자, 정이 건물 등의 매수를 구한 사안에서, 정은 갑을 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 한 사례

판 결 요 지

[1] 건물 등의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임대차 기간이 만료되거나 기간을 정하지 않은 임대차의 해지통고로 임차권이 소멸한 경우에 임차인은 [민법 제643조](#)에 따라 임대인에게 상당한 가액으로 건물 등의 매수를 청구할 수 있다. 임차인의 지상물매수청구권은 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로부터 임차인을 보호하기 위한 것으로서, 원칙적으로 임차권 소멸 당시에 토지 소유권을 가진 임대인을 상대로 행사할 수 있다. 임대인이 제3자에게 토지를 양도하는 등으로 토지 소유권이 이전된 경우에는 임대인의 지위가 승계되거나 임차인이 토지 소유자에게 임차권을 대항할 수 있다면 새로운 토지 소유자를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.

한편 토지 소유자가 아닌 제3자가 토지 임대행위를 한 경우에는 제3자가 토지 소유자를 적법하게 대리하거나 토지 소유자가 제3자의 무권대리행위를 추인하는 등으로 임대차계약의 효과가 토지 소유자에게 귀속되었다면 토지 소유자가 임대인으로서 지상물매수청구권의 상대방이 된다. 그러나 제3자가 임대차계약의 당사자로서 토지를 임대하였다면, 토지 소유자가 임대인의 지위를 승계하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임대인이 아닌 토지 소유자가 직접 지상물매수청구권의 상대방이 될 수는 없다.

[2] 갑의 형인 을 명의로 소유권이전등기를 마친 후 갑의 아버지인 병 명의로 소유권이전청구권 가등기를 마친 토지에 관하여 병이 정에게 기간을 정하지 않고 건물의 소유를 목적으로 토지를 임대하였고, 그 후 토지에 관하여 갑 명의로 소유권이전등기를 마쳤는데, 갑이 정을 상대로 토지에 건립된 정 소유의 건물 등의 철거와 토지 인도를 구하자, 정이 건물 등의 매수를 구한 사안에서, 임대인이 아닌 토지 소유자는 임대인의 지위를 승계하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임차인의 지상물매수청구권의 상대방이 될 수 없으므로, 갑이 아닌 병으로부터 토지를 임차한 정은 원칙적으로 임대인이 아닌 토지 소유자인 갑을 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 한 사례.

참 조 조 문

[1] 민법 제643조[2] 민법 제643조

재판경과

대전지방법원 2017. 9. 7 선고 2017나2906(본소), 2017나2913(반소) 판결

대법원 2017. 4. 26 선고 2014다72449, 72456 판결

대전지방법원 2014. 9. 17 선고 2013나20807(본소), 2013나20814(반소) 판결

대전지방법원 공주지원 2013. 11. 28 선고 2012가단2964, 2013가단3094 판결

참조판례

[1] 대법원 1977. 4. 26. 선고 75다348 판결(공1977, 10038)대법원 1994. 7. 29. 선고 93다59717, 52724 판결(공1994하, 2233)

전문

【원고(반소피고), 상고인】 원고(반소피고)

(소송대리인 법무법인 정◆ 담당변호사 임♡석)

【피고(반소원고), 피상고인】 피고(반소원고)

(소송대리인 대□□□법무법인 담당변호사 이▼진)

【원심판결】 [대전지법 2014. 9. 17. 선고 2013나20807, 20814 판결](#)

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대전지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 건물 등의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임대차 기간이 만료되거나 기간을 정하지 않은 임대차의 해지통고로 임차권이 소멸한 경우에 임차인은 [민법 제643조](#)에 따라 임대인에게 상당한 가액으로 건물 등의 매수를 청구할 수 있다. 임차인의 지상물매수청구권은 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로부터 임차인을 보호하기 위한 것으로서, 원칙적으로 임차권 소멸 당시에 토지 소유권을 가진 임대인을 상대로 행사할 수 있다. 임대인이 제3자에게 토지를 양도하는 등으로 토지 소유권이 이전된 경우에는 임대인의 지위가 승계되거나 임차인이 토지 소유자에게 임차권을 대항할 수 있다면 새로운 토지 소유자를 상대로 위 매수청구권을 행사할 수 있다([대법원 1977. 4. 26. 선고 75다348 판결](#), [대법원 1994. 7. 29. 선고 93다59717, 59724 판결](#) 등 참조).

한편 토지 소유자가 아닌 제3자가 토지 임대행위를 한 경우에는 제3자가 토지 소유자를 적법하게 대리하거나 토지 소유자가 제3자의 무권대리행위를 추인하는 등으로 임대차계약의 효과가 토지 소유자에게 귀속되었다면 토지 소유자가 임대인으로서 지상물매수청구권의 상대방이 된다. 그러나 제3자가 임대차계약의 당사자로서 토지를 임대하였다면, 토지 소유자가 임대인의 지위를 승계하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임대인이 아닌 토지 소유자가 직접 지상물매수청구권의 상대방이 될 수는 없다.

2. 원심은 채택 증거에 의하여 다음과 같은 사실을 인정하였다.

가. 이 사건 각 토지에 관하여 1963. 12. 30. 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)의 형인 소외 1 명의로 소유권이전등기를 마쳤고, 1989. 1. 25. 원고의 아버지인 소외 2 명의로 소유권이전청구권 가등기를 마쳤다. 그 후 소외 1은 2002. 4. 11. 이 사건 각 토지에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)는 이 사건 각 토지에 건립된 이 사건 주택과 사찰을 매수하거나 소유하면서 부지를 점유하고 있다.

다. 이 사건 각 토지에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 하기 전인 2000년경 소외 2는 피고에게 연 차임 20만 원에 기간을 정하지 않고 건물의 소유를 목적으로 토지를 임대하였고, 피고로부터 차임을 지급받아 왔다. 소외 2는 원고 명의의 다른 인접 토지에 관해서도 비슷한 방식으로 토지사용의 대가를 받았다. 원고도 2009년 이전에는 피고가 토지를 점유·사용하는 것에 이의를 제기하지 않았다.

3. 원심은 이러한 사실 등을 토대로, 소외 2가 이 사건 각 토지의 소유자로서 원고에게 토지를 명의신탁하였거나, 원고가 토지의 소유자라고 하더라도 소외 2와 사이에 소외 2가 토지에 관한 권한을 행사하기로 정하였다고 본 다음, 소외 2와 피고가 체결한 임대차계약의 효력이 원고에게도 미친다고 판단하고, 위 임대차계약이 해지되었음을 전제로 원고에게 지상물매수청구권을 행사한다는 피고의 주장을 받아들였다.

원심판결이 자유심증주의의 한계를 벗어나지 않고 적법하게 확정된 사실은 상고법원을 기속하므로([민사소송법 제432조](#)), 소외 2가 건물의 소유를 목적으로 피고에게 이 사건 각 토지를 임대하였다고 본 원심의 위 사실인정을 다투는 원고의 주장은 적법한 상고이유라고 보기 어렵다. 원심판결 이유를

기록에 비추어 살펴보아도 이 부분 원심의 판단에 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어난 잘못이 있다고 볼 수 없다.

그러나 원심이 위와 같이 피고가 원고를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 있다고 판단한 것은 받아들이기 어렵다. 위에서 본 법리에 비추어 보면, 임대인이 아닌 토지 소유자는 임대인의 지위를 승계하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임차인의 지상물매수청구권의 상대방이 될 수 없으므로, 원고가 아닌 소외 2로부터 토지를 임차한 피고는 원칙적으로 임대인이 아닌 토지 소유자인 원고를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다. 또한 기록에 드러난 사정만으로 원고와 소외 2가 명의신탁약정을 하였다고 단정하기 어렵고, 그러한 약정이 있었다고 하더라도 명의신탁약정은 부동산 [실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제1항](#)에 따라 무효이다. 따라서 소외 2와 피고의 임대차계약이 원고에게도 효력이 미친다거나 원고가 지상물매수청구권의 상대방이 된다는 피고의 주장은 받아들이기 어렵다.

그런데도 원심은 임차인인 피고와 임대차계약을 체결한 상대방이 소외 2라고 보면서도, 피고가 임대인이 아닌 원고에게 지상물매수청구권을 행사할 수 있다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 임대차계약의 당사자나 임차인의 지상물매수청구권에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 취지가 포함된 상고이유 주장에는 정당한 이유가 있다.

4. 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박보영(재판장) 박병대 권순일 김재형(주심)