

수원지방법원 2022. 7. 13 선고 2021가단500481 판결 [지상물매수청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김일권

피 고 B

소송대리인 법무법인 동수원종합 담당변호사 위철환

변 론 종 결 2022. 5. 18.

판 결 선 고 2022. 7. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 원고에게 84,462,450원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 2. 6.경 화성시 C 주차장 894.1㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 소유자였던 D와 사이에, 원고가 D으로부터 임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 3,000,000원, 임대차기간 2010. 2. 22.부터 2013. 2. 22.까지로 정하여 이 사건 토지를 임차하여 그 지상에 D 명의로 건물을 건축한 후 이 사건 토지 및 그 지상 건물에서 원고가 세차장을 운영하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 위 임대차계약의 특약사항에는 아래와 같은 내용이 기재되었다.

- 필요한 시설물은 임차인이 설치한다(단, 임대인 명의로 건축한다)
- 계약만기시 원상복구하지 않을시 모든 시설물을 포기하는 것으로 간주한다.
- 2년간(24개월)은 월세를 250만 원으로 한다.
- 콘크리트바닥공사는 임대인이 해주기로 한다.

나. 이후 원고는 2010. 4.경부터 이 사건 토지 지상에 D을 건축주로 하여 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관한 착공공사를 시작하였고, 2010. 9.경 이 사건 건물이 완공되어 사용승인이 이루어졌으며, 2010. 10. 11. 이 사건 건물에 관하여 D 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 원고가 이 사건 토지 및 이 사건 건물에서 세차장을 운영하던 중, 원고는 2013. 3. 6. D와 사이에, 원고가 피고로부터 이 사건 토지 및 이 사건 건물을 임대차보증금 50,000,000원, 차임 월 5,000,000원, 임대차기간 2013. 4. 1.부터 2016. 3. 31.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 위 임대차계약의 특약사항에는 아래와 같은 내용이 기재되었다.

- 임차인은 등기된 건축물에 대하여 어떤 권리도 주장하지 않으며 계약만기 또는 해지시 철거 원상복구 하여야 하며 원상복구하지 않을 시에는 모든 것을 포기하는 것으로 간주한다.
- 2년간(24개월)은 월세 450만 원으로 한다.
- 단, 2013. 7. 8월분의 월세 및 2016년 3월분의 월세는 없는 것으로 한다.

라. 한편, 피고는 2014. 10. 1. D와 사이에, 피고가 D으로부터 이 사건 토지 및 이 사건 건물을 매매대금 1,400,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 2014. 11. 7. 이 사건 토지 및 이 사건 건물에 관하여 위 매매계약을 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 원고는 2015. 12. 26. 피고와 사이에, 원고가 피고로부터 이 사건 토지 및 이 사건 건물을 임대차보증금 100,000,000원, 차임 월 7,000,000원, 임대차기간 2016. 4. 1.부터 2021. 3. 31.까지로 정하여 임차하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 위 임대차계약의 특약사항에는 아래와 같은 내용이 기재되었다.

- 임차인은 등기된 건축물에 대하여 어떤 권리도 주장하지 않으며 계약만기 또는 해지시 철거 원상복구 하여야 하며 원상복구하지 않을시에는 모든 것을 포기하는 것으로 간주한다.
- 최초 3년간(36개월: 2019년 3월 31일까지)은 월세 육백만(₩6,000,000)원으로 한다(부가세는 별도
로 한다)
- 단 2021년 2월, 3월분 월세는 없는 것으로 한다.
- 상기 임대차계약은 2010년 2월 8일 계약 및 2013년 3월 6일 계약의 갱신이며, 임차인이 영업특성상 5년간 추가임차를 요청하여 추가 5년 임대차계약을 하는 것으로 임대기간 중 임차인은 타인과의 임차권 양도, 양수를 절대 하지 않기로 한다.
- 상기건축물을 2019년 12월에 건물신축을 위해 설계 및 건축허가를 신청하며 이에 따라 추후 허가기간 연장을 하여 임차인의 임대차계약기간까지 보존해 준다.

바. 원고와 피고는 위 마.항의 임대차계약의 임대차기간이 종료될 무렵 임대차계약의 갱신에 관하여 논의하였으나, 원고와 피고 사이에 합의가 이루어지지 않았고, 2021. 3. 31.경 위 임대차계약은 임대차기간의 만료로 그대로 종료되었다.

사. 원고는 2021. 3. 28.경 수원지방법원 2021카기20695호로 이 사건 건물에 대한 시가를 감정하기 위한 증거보전 신청을 하였고, 위 증거보전 신청 사건에서 감정인으로 선정된 E는 2021. 7. 16.경 이 사건 건물의 가액 등이 84,462,450원[이 사건 건물 65,535,250원 + 원고가 감정을 요청한 철파이프조 개폐천막지붕 1층 4,621,600원 + 토목공사비 14,305,600원]이라는 취지의 감정서를 제출하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증, 을 제1 내지 6, 9, 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상과 음성, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 2010.경 D과 사이에 이 사건 건물의 소유를 목적으로 하는 이 사건 토지의 임대차계약을 체결하였고, 비록 이 사건 건물이 D 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 이후 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌으나, 이 사건 건물은 원고의 비용과 노력으로 건축되어 원고가 원시취득한 건물로 원고가 D에게 명의신탁한 것에 불과하고, 피고도 이러한 사정을 모두 알고 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 나아가 원고가 임대차기간 만료 시에 이 사건 건물에 관한 권리를 주장하지 않기로 하고 이 사건 건물을 철거하기로 한 임대차계약의 특약 내용은 임차인인 원고의 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 약정으로 원고에게 불리한 것이므로 민법 제652조에 따라 무효이고, 원고와 피고 사이의 임대차계약이 피고의 갱신거절로 종료된 이후 원고가 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권의 행사 의사표시를 하였으므로, 피고는 원고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물의 시가 상당액에 해당하는 84,462,450원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 건물의 소유자는 D이었고, 피고는 이 사건 건물의 소유자 D으로부터 이 사건 건물을 매수하여 적법하게 소유권을 취득하였으므로, 이 사건 건물의 소유자가 아닌 원고는 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권을 행사할 수 없다. 나아가 원고는 D 및 피고와 사이에 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 약정을 하였는데, 이는 원고에게 불리한 것이 아니어서 유효하므로, 이러한 점에 있어서도 원고는 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 민법 제643조에서 정한 지상물매수청구권은 지상물의 소유자에 한하여 행사할 수 있다(대법원 1993. 7. 27. 선고 93다6386 판결 등 참조).

2) 신축건물의 소유권은 자신의 노력과 재료를 들여 이를 건축한 사람이 원시취득하는 것이 원칙이긴 하나, 비록 자신의 노력과 재료를 들여 건물을 완성하더라도 타인 명의로 건축허가를 받아 완성된 건물의 소유권을 그에게 귀속시키기로 합의한 경우에는 그 건물의 소유권은 그 타인에게 원시적으로 귀속된다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다47589 판결 등 참조).

3) 민법 제643조는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임차인에게 지상물매수청구권을 인정하고 있고, 이러한 민법 제643조의 규정은 강행규정으로서 이에 반하여 임차인에게 불리하게 맺은 약정은 효력이 없다. 그런데 임차인에게 불리한 약정인지의 여부는 그 약정 자체의 내용뿐만 아니라 약정 체결의 경위 및 그 밖의 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하고, 그러한 판단 결과 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 사정이 인정되면 위 강행규정에 저촉되지 않아 유효한 것으로 보아야 한다(대법원 2015. 7. 9. 선고 2013다43772, 43789 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 앞서 본 사실관계, 앞서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2010.경 대부분 비용을 지출하며 노력을 기울여 이 사건 건물을 신축한 사실은 인정된다.

2) 그러나, 앞서 본 사실관계, 앞서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 대부분 비용을 부담하여 이 사건 건물에 관한 신축공사를 완료하기는 하였으나 건축주 명의를 임대인 D으로 하여 건물을 신축하였을 뿐만 아니라 이후 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기도 D 명의로 마친 점, ② 원고와 D은 최초 임대차계약 체결 당시 임대차계약서에 ‘이 사건 건물을 D 명의로 건축하고, 계약만기 시 원상복구하지 않을 경우 모든 시설물을 포기하는 것으로 간주한다’는 규정을 두었으며, 이 사건 건물이 건축되고 이 사건 건물에 관한 D 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 이후 체결된 임대차계약의 임대차계약서에도 ‘임차인은 등기된 건축물에 대하여 어떤 권리도 주장하지 않으며 계약만기 또는 해지시 철거 원상복구 하여야 하며 원상복구하지 않을 시에는 모든 것을 포기하는 것으로 간주한다’는 규정을 두었는바, 위 각 규정은 이 사건 건물의 소유권이 D에게 귀속된 것을 전제로 하는 규정이고, 위 각 규정의 문언상 원고가 이 사건 건물의 소유권을 보유하고, 그 소유 명의만을 D에게 신탁한다는 취지를 찾을 수 없는 점, ③ 임대차계약 체결

및 이 사건 건물의 신축 경위, 원고의 영업기간 등을 고려하면, 원고가 이 사건 토지의 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물을 신축하여 장기간의 세차장 영업을 통해 투하된 건축비를 회수할 수 있다는 상업적 고려를 통해 이 사건 건물의 소유권을 D에게 귀속시키기로 합의하였다고 볼 여지가 충분한 점, ④ D과의 최초 임대차계약 당시 작성된 임대차계약서에 임대차목적물로 이 사건 토지 지상 건물도 기재되어 있고, 이 사건 건물 신축 이후 체결된 임대차계약의 임대차계약서에도 임대차목적물로 이 사건 건물이 명확히 기재되어 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고는 D과 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하면서 이 사건 건물의 건축허가를 D 명의로 받아 그 소유권을 D에게 귀속시키기로 합의하였다고 봄이 타당하고, 그로써 이 사건 건물의 소유권은 D에게 원시적으로 귀속되었다가 피고에게 이전되었다고 할 것이므로, 원고를 이 사건 건물의 소유자라고 볼 수는 없다.

3) 설령 원고를 이 사건 건물의 소유자로 볼 수 있다 하더라도, 원고는 D, 피고와 사이에 임대차계약을 체결할 당시 ‘원고가 이 사건 건물에 관한 어떠한 권리도 주장하지 않고 계약만기 시 이 사건 건물을 철거하여 원상복구하며 원상복구하지 않을 시 모든 것을 포기하기로 한다’는 특약을 하였음은 앞서 본 바와 같고, 위 특약 내용상 이는 민법 제643조가 정한 임차인의 지상물매수청구권을 배제하기로 한 특약을 체결한 것이라 볼 수 있다 할 것인데, 앞서 본 사실관계, 앞서 든 각 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 건물은 이 사건 토지의 임차인인 원고가 세차장 운영이라는 특정한 사업 목적을 위하여 건축한 것인 점, ② 원고가 이 사건 건물을 신축하면서 그 소유권을 D에게 귀속시키기로 한 것은 임차인인 원고가 상업적 고려에 의하여 선택한 대가에 해당할 여지가 충분한 점, ③ 이 사건 건물의 신축 당시 콘크리트 바닥공사비용은 임대인인 D이 부담한 것으로 보이고, 원고는 D과의 2차례 임대차계약을 체결 당시 4년간의 차임을 약정된 차임보다 월 50만 원씩 감액하고 2013. 7.분, 8.분의 차임 및 2016. 3.분의 차임은 지급하지 않는 것으로 정하였으며, 피고와의 임대차계약을 체결할 당시 최초 3년간의 차임을 약정된 차임보다 월 100만 원씩 감액하고, 2021. 2.분, 3.분의 차임은 지급하지 않는 것으로 정하였던 점 등을 종합하면, 위 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 특약이 전체적으로 보아 원고에게 불리한 것이었다고 단정할 수 없으므로, 이는 강행규정인 민법 제652조, 제643조의 규정에 저촉되지 않아 유효하다고 봄이 타당하다.

4) 따라서 원고가 이 사건 건물의 소유자로서 지상물매수청구권을 행사할 수 있음을 전제로 한 원고의 주장은 어느 모로 보나 받아들일 수 없다.

4. 결론

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

판사 장우석

[별지]

부동산의 표시

[건물의 표시]

경기도 화성시

일반철골구조

기타지붕(샌드위치판넬)

단층 자동차관련시설

1층 345.9 제곱미터

1층 127.25 제곱미터

1층 20.7 제곱미터

끝.

