

전주지방법원 정읍지원 2018. 5. 15 선고 2016가단11231(본소), 2017가단12521(반소) 판결
[토지인도 · 지상물매수청구권 청구]

재판경과

전주지방법원 2019. 9. 5 선고 2018나4669(본소), 2018나4676(반소) 판결

전주지방법원 정읍지원 2018. 5. 15 선고 2016가단11231 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 임영곤

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김홍준

변론 종결 2018. 4. 17.

판결 선고 2018. 5. 15.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 별지 1 목록 제2항 내지 제6항 기재 각 건물 및 같은 목록 제1항 기재 토지 중별지 2 도면 표시

15, 14, 11, 10, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 7, 6, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 3, 2, 31, 32, 33, 34,

35, 36, 37, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내'마' 부분 634㎡ 지상 콘크리트 바닥 및 가시설물을 각 철거하고, 별지 1 목록제1항 기재 토지를 인도하며,

나. 별지 1 목록 제7항 기재 건물 및 같은 목록 제8항 기재 토지 중 별지 2 도면표시 45, 46, 47, 48, 45의 각 점을 순차로 연결한 선내 '차' 부분 23㎡ 지상 가시설물, 같은 도면 표시 53, 54, 55, 56, 57, 58, 51, 50, 53의 각 점을 순차로 연결한 선내 '타' 부분 289㎡ 지상 콘크리트 바닥 및 가시설물, 같은 도면 표시 59, 60, 61, 62, 59의 각 점을 순차로 연결한 선내 '파' 부분 15㎡ 지상 가시설물, 같은 도면 표시 36, 35, 66, 65, 64, 63, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내 '하' 부분 70㎡ 지상 콘크리트 바닥, 같은 도면 표시 67, 37, 36, 67의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가]' 부분 5㎡ 지상 콘크리트 바닥을 각 철거하고, 위 '차'부분 23㎡, '타' 부분 289㎡, '파' 부분 15㎡, '하' 부분 70㎡, '가]' 부분 5㎡를 각 인도하며,

다. 1,660,440원 및 2017. 6. 1.부터 별지 1 목록 제1항 기재 토지, 위 '차' 부분, '타' 부분, '파' 부분, '하' 부분, '가]' 부분의 인도 완료일까지 월 152,900원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)로부터 별지 3 목록 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 223,650,000원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

) 원고는 2010. 6. 6. 피고에게 정읍시 C 임야 4286㎡(별지 1 목록 제1항 기재 토지와 같다, 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 임대차기간 2016. 5. 30.까지, 차임 연2,000,000원으로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

○ 피고는 이 사건 임대차계약 체결 전인 2001. 5. 14.경 그 당시 정읍시 D 임야80,033㎡(이하 '분할 전 토지'라 한다)의 소유자였던 E로부터 분할 전 토지 중 약2,000평을 임차한 다음 별지 도면 '부호'란 기재 각 해당 부분 지상에 계사(이하 '이 사건 계사'1)라 한다), 관리자(이하 '이 사건 관리자'2)라 한다), 콘크리트 바닥 및 가시설물(이하 '이 사건 콘크리트 바닥 등'이라 하고, 이 사건 계사, 이 사건 관리자, 이 사건콘크리트 바닥 등을 통틀어 이하 '이 사건 계사 등'3)이라 한다)을 설치하여 양계장을 운영하였다.

○ 그 후 분할 전 토지는 2001. 7. 18. 이 사건 토지(별지 1 목록 제1항 기재 토지와 같다)와 정읍시 D 임야 75747㎡(별지 1 목록 제8항 기재 토지와 같다, 이하 '이 사건인접토지'라 한다)로 분할되었다.

○ 이 사건 계사 등은 별지 2 도면 표시와 같이, 이 사건 인접토지를 일부 침범하여 설치되었거나 이 사건 인접토지 지상에 설치되었다(이하 이 사건 인접토지 중 이 사건계사 등의 부지를 '이 사건 부지'라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 정읍지사장에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 본소청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2016. 5. 30. 임대차기간 만료로 종료되었으므로,

피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 원상회복으로서 이 사건 계사 등을 철거하고, 이 사건 토지 및 이 사건 부지를 인도할 의무가 있으며, 이 법원의 주식회사 F 전북지사장에 대한 2017. 6. 16.자 감정축탁 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 2016. 6. 1.부터 2017. 5. 31.까지 이 사건 토지와 이 사건 부지에 관한 차임은 연 1,660,440원이고, 2017. 6. 1.부터 2017. 12. 31.까지 이 사건 토지와 이 사건 부지에 관한 차임은 월 152,990원이고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 기간 만료일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2016. 6. 1.부터 2017. 5. 31.까지의 차임 1,660,440원 및 그 다음날인 2017. 6. 1.부터 이 사건 토지와 이 사건 부지의 인도 완료일까지 원고가 구하는 바에 따라 월 152,900원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 지상물매수청구의 항변 및 반소청구에 대한 판단

1) 피고의 주장 요지

피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 요구하였으나 원고가 이를 거절하였고, 이 사건 건물이 현존하고 있으므로 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사한다고 항변하면서 반소로서 이 사건 계사 등에 관한 소유권이전등기절차의 이행과 동시에 이 사건 계사 등의 대금 223,650,000원의 지급을 구한다.

2) 관련 법리

민법은 임대차계약 종료시에 계약 목적 대지 위에 존재하는 지상물의 잔존가 치를 보존하자는 국민경제적 요청과 아울러 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인해 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위해서 임대차계약을 위반하지 않고, 계약을 성실하게 지켜온 임차인에게는 임대차계약 종료시에 계약갱신 요구권을 부여하고, 임대인이 굳이 위 요구를 벗어나 자신의 뜻대로 토지를 사용하고자 할 때에는 계약 목적 토지 위에 임차인이 설치한 건물 등 지상물을 매입하게 강제함으로써 비로소 위와 같은 제한으로부터 벗어날 수 있게 하는 지상물매수청구권을 둔 것인바, 임대인은 지상물을 매수한 연후에는 이와 같은 제한으로부터 완전히 벗어나 그가 매입한 지상건물과 대지를 그의 뜻대로 자유롭게 사용 처분할 수 있는 권리도 보장되어야 할 것이고, 이미 소멸하고 없는

임대차계약으로 인하여 더 이상 임대인이 제한받는 위치에 서게 되는 것은 임차인의 매수청구권에 대한 위와 같은 입법목적에 감안하더라도 임대인의 재산권행사에 지나친 제약이 되어 극히 부당하다. 따라서 계약 목적도 아닌 타인의 토지 위에 존재하는 시설물까지 매입을 강요할 수는 없다고 보아야 할 것이므로, 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인 소유건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우에는 임차인 상에서 있는 건물 부분 중 구분 소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다고 봄이 상당하다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결 등 참조).

한편, 민법 제643조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 건물에는 임차인이 임차토지상에 그 건물을 소유하면서 그 필요에 따라 설치한 것으로서 건물로부터 용이하게 분리될 수 없고 그 건물을 사용하는 데 객관적인 편익을 주는 부속물이나 부속시설 등이 포함되는 것이지만, 이와 달리 임차인이 자신의 특수한 용도나 사업을 위하여 설치한 물건이나 시설은 이에 해당하지 않는다(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003, 46027, 46010 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ○ 이 사건 계사는 이 사건 인접토지를 침범하고 있고, 이 사건 계사 중 이 사건 토지 지상에 있는 부분이 구분 소유의 객체가 될 수 있을 정도로 구조상·이용상 독립성이 있다고 보이지도 않는 점, ○ 이 사건 관리사는 이 사건 토지가 아닌 이 사건인접토지 지상에 설치된 점, ○ 이 사건 인접토지의 소유자가 현재 원고이기는 하지만, 원고로 하여금 이 사건 임대차계약의 목적이 아닌 이 사건 인접토지 위에 존재하는 시설물까지 매입을 강요하는 것은 원고가 이 사건 인접토지를 이 사건 토지와 별도로 처분할 수 있는 권리를 지나치게 제한하는 것으로서 민법 제643조가 정하고 있는 임대인의 재산권행사에 대한 제약의 범위를 초과하는 것으로 보이는 점, ○ 비록 피고는 분할 전 토지가 분할되기 전에 분할 전 토지 중 약 2,000평을 E로부터 임차한 다음 이 사건 계사 등을 설치하였고, 그 후 분할 전 토지가 이 사건 토지와 이 사건 인접토지로 분할되었으나, 위 약 2,000평의 범위가 불명확한 데다가 설령 위 약 2,000평의 범위에 이 사건 계사 등의 부지가 모두 포함된다고 보더라도 위와 같이 분할된 이후에 원고와 피고가 이 사건 토지에 관하여 새로운 임대차계약을 체결한 이상 지상물매수청구권의 행사

요건은 이 사건 임대차계약에서 정하고 있는 내용을 기준으로 판단하여야하는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 계사와 이 사건 관리사는 지상물매수청구권의 객체가 된다고 보기 어렵고, 이 사건 계사와 이 사건 관리사를 사용하는 데 객관적인 편익을 주는 부속물이나 부속시설에 해당하는 이 사건 콘크리트 바닥 등도 독립하여 지상물매수청구권의 객체가 된다고 보기도 어렵다.

따라서 피고의 지상물매수청구의 항변 및 반소청구는 이유 없다.

3. 결론

원고의 본소청구를 인용하고, 피고의 반소청구를 기각한다.

판사 함철환

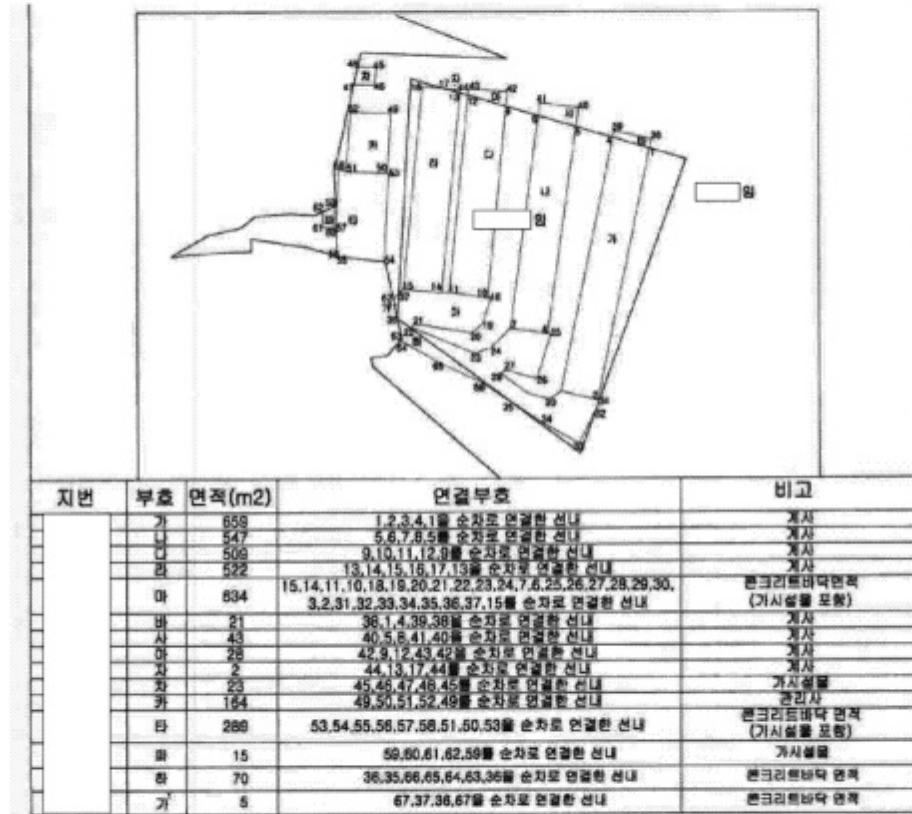
별지 1

부동산의 표시

1. 정읍시 C 입야 4286㎡
2. 위 1항 기재 부동산 지상 제1동호
경량파이프조 강판지붕 단층
동물관련시설(계사)
395㎡
3. 위 1항 기재 부동산 지상 제2동호
경량파이프조 강판지붕 단층
동물관련시설(계사)
395㎡
4. 위 1항 기재 부동산 지상 제3동호
경량파이프조 강판지붕 단층
동물관련시설(계사)
395㎡
5. 위 1항 기재 부동산 지상 제4동호
경량파이프조 강판지붕 단층
동물관련시설(계사)
395㎡
6. 위 1항 기재 부동산 지상 제5동호
경량파이프조 강판지붕 단층
동물관련시설(계사)
250㎡
7. 위 1항 기재 부동산 지상 제6동호
경량파이프조 강판지붕 단층 동물관련시설
관리사 80㎡
퇴비사 70㎡
8. 정읍시 D 입야 75747㎡. 끝.

별지 2

도면



별지 3

부동산 목록

1. 정읍시 및 지상 제1동호

경향파이프조 강판지붕 단층 동물관련시설

임야 4,286㎡ 중 계사 659㎡, 임야 75,747㎡ 중 계사 21㎡

2. 정읍시 및 지상 제2동호

경향파이프조 강판지붕 단층 동물관련시설

임야 4,286㎡ 중 계사 547㎡, 임야 75,747㎡ 중 계사 43㎡

3. 정읍시 및 지상 제3동호

경향파이프조 강판지붕 단층 동물관련시설

임야 4,286㎡ 중 계사 509㎡, 임야 75,747㎡ 중 계사 28㎡

4. 정읍시 및 지상 제4동호

경향파이프조 강판지붕 단층 동물관련시설

임야 4,286㎡ 중 계사 522㎡, 임야 75,747㎡ 중 계사 2㎡

5. 정읍시 및 지상 제6동호

경향파이프조 강판지붕 단층 동물관련시설

임야 75,747㎡ 중 관리사 164㎡

임야 75,747㎡ 중 가시시설물 23㎡

임야 75,747㎡ 중 가시시설물 15㎡

6. 정읍시

임야 4,286㎡ 중 콘크리트 바닥(가시시설물 면적 포함) 634㎡

7. 정읍시

임야 75,747㎡ 중 콘크리트 바닥(가시시설물 면적 포함) 289㎡

8. 정읍시

임야 75,747㎡ 중 콘크리트 바닥 70㎡

9. 정읍시

임야 75,747㎡ 중 콘크리트 바닥 5㎡

1) 이 사건 계사는 별지 1 목록 제2항 내지 제6항 기재 각 부동산과 같다.

2) 이 사건 관리사는 별지 1 목록 제7항 기재 부동산과 같다.

3) 이 사건 계사 등은 별지 3 목록 기재 각 부동산과 같다.

