

대법원 2024. 11. 14 선고 2024다268997 판결 [토지매수청구] [공2025상, 53]

판 시 사 항

지상권에서 지료에 관한 약정으로 제3자에게 대항하기 위한 요건(=등기) 및 지상권자가 종전 소유자와 지료를 늘리지 않는다는 특약을 맺은 경우, 이를 가지고 새로운 소유자에게 대항하기 위해서는 그 등기를 하고 있어야 하는지 여부(적극)

판 결 요 지

민법 제286조는 “지료가 토지에 관한 조세 기타 부담의 증감이나 지가의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 그 증감을 청구할 수 있다.”라고 규정한다. 한편 지료에 관하여 지료액 또는 그 지급시기 등의 약정은 이를 등기하여야만 그 뒤에 토지소유권 또는 지상권을 양수한 사람 등 제3자에게 대항할 수 있고, 지상권자가 종전 소유자와 지료를 늘리지 않는다는 특약을 맺은 경우 이를 가지고 새로운 소유자에게 대항하기 위해서는 그 등기를 하고 있어야 한다.

참 조 조 문

민법 제279조, 제286조, 부동산등기법 제69조

재판경과

대법원 2024. 11. 14 선고 2024다268997 판결

부산고등법원 2024. 7. 17 선고 2022나12073 판결

참조판례

대법원 1999. 9. 3. 선고 99다24874 판결(공1999하, 2051)

전문

【원고, 상고인】 원고

(소송대리인 변호사 김세라)

【피고, 피상고인】 한국전력공사

(소송대리인 변호사 황교훈)

【원심판결】부산고법 2024. 7. 17. 선고 (울산)2022나12073 판결

주 문

원심판결 중 예비적 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다. 원고의 주위적 청구에 관한 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 1997. 11. 6. 이 사건 토지 등의 소유자인 소외인과, 피고가 이 사건 토지 등의 지상 및 상공에 전기공작물을 설치·사용하는 내용의 지상권 설정계약을 체결하였다.

나. 그 계약서에는 지상권 존속기간에 관하여 '계약 체결일부터 전기공작물의 존속기간으로 한다.'고 기재되어 있고, 지료에 관하여 '지상권 존속기간의 총지료 60,212,000원을 일시에 지급하고 지상권 존속기간 중 지료를 증액하지 아니한다.'는 내용이 기재되어 있다. 이 사건 토지의 등기부에는 존속기간과 지료액(60,212,000원)만 등기되어 있을 뿐 '지상권 존속기간 중 지료를 증액하지 아니한다.'(이하 '이 사건 특약'이라 한다)는 내용은 등기되어 있지 않다.

다. 원고는 2015. 2. 5. 이 사건 토지에 관하여 2014. 11. 26. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2. 주위적 청구 부분

원심은, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제72조 제2호를 근거로 피고를 상대로 이 사건 토지를 매수할 것을 구하는 이 부분 청구를 받아들이지 않았다. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판단에 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제72조에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 예비적 청구 부분

가. 원심의 판단

원심은, 민법 제286조에 의하여 지료증액을 구하는 이 부분 청구에 대하여, 지료를 증액하지 않기로 하는 이 사건 특약이 있는데 원고에 대하여 이를 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 인정될 정도의 사정변경이 없다는 이유로 이를 받아들이지 않았다.

나. 대법원의 판단

민법 제286조는 “지료가 토지에 관한 조세 기타 부담의 증감이나 지가의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 그 증감을 청구할 수 있다.”라고 규정한다. 한편 지료에 관하여 지료액 또는 그 지급시기 등의 약정은 이를 등기하여야만 그 뒤에 토지소유권 또는 지상권을 양수한 사람 등 제3자에게 대항할 수 있고(대법원 1999. 9. 3. 선고 99다24874 판결 참조), 지상권자가 종전 소유자와 지료를 늘리지 않는다는 특약을 맺은 경우 이를 가지고 새로운 소유자에게 대항하기 위해서는 그 등기를 하고 있어야 한다. 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 특약이 등기되지 않았으므로 원심은 이 사건 토지의 새로운 소유자인 원고에 대하여 이 사건 특약을 유지하는 것이 신의칙에 반한다고 인정될 정도의 사정변경이 있는지 살펴볼 필요 없이, 위 지상권설정계약의 지료가 이 사건 토지에 관한 조세 기타 부담의 증감이나 지가의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게

되었는지 심리하였어야 한다. 그럼에도 앞서 본 이유만으로 원고의 청구를 받아들이지 않은 원심판단에는 지상권에서 지료를 늘리지 않는 특약의 제3자에 대한 효력에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않아 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결 중 예비적 청구에 관한 부분을 파기하여 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하고, 원고의 주위적 청구에 관한 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김상환(재판장) 오경미 권영준(주심) 박영재