

대법원 2002. 11. 13 선고 2002다46003, 46027, 46010 판결

[건물명도 · 건물명도등 · 지상물매수] [공2003.1.1.(169),67]

판 시 사 항

- [1] 임대인과 임차인이 토지와 그 지상의 기존 건물에 관하여 임대차계약을 체결한 후 임차인이 임대인의 동의하에 기존 건물을 철거하고 그 지상에 건물을 신축한 경우, 토지와 기존 건물을 임대목적물로 하였던 당초의 임대차계약이 신축 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약으로 변경되었다고 한 사례
- [2] 민법 제643조 소정의 임차인의 건물매수청구권 행사의 경우 그 건물의 매수가격의 산정방법
- [3] 민법 제643조 소정의 임차인의 지상물매수청구권의 행사로 인한 효과로서 임대인이 임차인이 임차지상의 건물을 신축하기 위하여 지출한 모든 비용을 보상할 의무를 부담하게 되는지 여부(소극)
- [4] 민법 제643조 소정의 매수청구의 대상이 되는 건물의 범위
- [5] 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차에 있어서 임대차계약이 종료된 이후 임차인이 반환하여야 할 부당이득금 산정 방법

판 결 요 지

- [1] 임대인과 임차인이 토지와 그 지상의 기존 건물에 관하여 임대차계약을 체결한 후 임차인이

임대인의 동의하에 기존 건물을 철거하고 그 지상에 건물을 신축한 경우, 약정 임대차기간이 1년이고 신축 건물 완공 당시의 잔존 임대차기간이 4개월에 불과함에도 임차인이 많은 비용을 들여 내구연한이 상당한 건물을 신축하였고 임대인이 기존 건물의 철거 및 건물신축을 승낙한 점 등에 비추어, 토지와 기존 건물을 임대목적물로 하였던 당초의 임대차계약이 신축 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약으로 변경되었다고 한 사례.

[2] 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 기간이 만료됨에 따라 지상건물 소유자가 임대인에 대하여 민법 제643조에 규정된 매수청구권을 행사한 경우에 그 건물의 매수가격은 건물 자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매수청구권 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가를 말한다.

[3] 민법 제643조 소정의 지상물매수청구권이 행사되면 임대인과 임차인 사이에서는 임차지상의 건물에 대하여 매수청구권 행사 당시의 건물시가를 대금으로 하는 매매계약이 체결된 것과 같은 효과가 발생하는 것이지, 임대인이 기존 건물의 철거비용을 포함하여 임차인이 임차지상의 건물을 신축하기 위하여 지출한 모든 비용을 보상할 의무를 부담하게 되는 것은 아니다.

[4] 민법 제643조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 건물에는 임차인이 임차토지상에 그 건물을 소유하면서 그 필요에 따라 설치한 것으로서 건물로부터 용이하게 분리될 수 없고 그 건물을 사용하는데 객관적인 편익을 주는 부속물이나 부속시설 등이 포함되는 것이지만, 이와 달리 임차인이 자신의 특수한 용도나 사업을 위하여 설치한 물건이나 시설은 이에 해당하지 않는다.

[5] 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차에 있어서 임대차계약이 종료된 이후 임차인이 반환하여야 할 부당이득금의 액수는 임료 상당액이고, 위 임료 상당액이라 함은 부당이득 당시의 실제 임료를 말한다고 할 것인바, 임차보증금이 남아 있는 한 보증금 없는 경우의 임료 상당액을 기준으로 하여 부당이득금의 액수를 산정할 수 없다.

참 조 조 문

[1] 민법 제105조, 제643조

[2] 민법 제643조

[3] 민법 제643조

[4] 민법 제643조

[5] 민법 제618조, 제741조

재판경과

대법원 2002. 11. 13 선고 2002다46003 판결

서울고등법원 2002. 7. 5 선고 2001나66699 판결

서울지방법원 2001. 10. 24 선고 2000가합24486 판결

참조판례

[2] 대법원 1987. 6. 23. 선고 87다카390 판결(공1984, 1770)

따름판례

대법원 2024. 4. 12 선고 2023다309020, 309037 판결, 대법원 2008. 5. 29 선고 2007다4356
판결

전 문

【원고(반소피고),상고인】 효♡기업 합명회사

(소송대리인 변호사 이▽훈)

【피고(반소원고),피상고인】 이▼길

【피고,피상고인】 유◎환

(소송대리인 변호사 안×혁)

【원심판결】 서울고법 2002. 7. 5. 선고 2001나66699, 66712, 66705 판결

주 문

원심판결 중 반소에 관한 원고(반소피고) 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 원고(반소피고)의 나머지 상고를 기각한다.

이 유

1. 원심이 인정한 사실

원심은 그 판결에서 채용하고 있는 증거들을 종합하여, 원고(반소피고, 아래에서는 반소에 관한 당사자호칭은 적지 아니한다)가 1999. 3. 20. 피고들에게 이 사건 토지와 그 지상의 자동차공장 668.80㎡(이하 '기존 건물'이라 한다)를 임대보증금 5,000만 원, 월 차임 500만 원, 임대차기간 2000. 3. 19.까지로 정하여 임대한 사실, 피고들은 당초 이 사건 토지와 기존 건물을 임차하여

주차장 및 휴게소업을 하려고 했으나 기존 건물이 너무 낡아서 휴게소로 사용하기에 부적합하다고 판단하고 원고의 동의를 받아 5억 원 가량의 비용을 들여 1999. 6.경부터 기존 건물을 철거하고 그 지상에 샌드위치판넬 지붕의 철골조 건물 828㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축한 다음 11. 8.경 원고 명의로 위 건물에 대하여 건축물 사용승인을 얻어 찜질방 영업을 시작한 사실, 그런데 원고는 2000. 3. 6. 피고들에게 위 임대차계약의 기간이 만료되는 2000. 3. 19.부로 이 사건 건물을 철거하고 임대목적물을 원상복구하라고 통지한 사실, 그 후 이 사건 건물에 대한 피고들의 매수청구의 뜻이 담긴 이 사건 반소장이 2000. 7. 12. 원고에게 송달되었고 피고 유○환은 2000. 12. 21. 피고 이▼길에게 자신의 지분인 1/2에 해당하는 원고에 대한 임차보증금 반환채권과 이 사건 건물의 매수대금 채권을 양도하고 그 무렵 원고에게 이를 통지한 사실을 각 인정하였다.

2. 상고이유 제1, 2점에 대한 판단

원심은, 이 사건 건물은 피고들이 자신의 비용과 노력으로 축조한 피고들 소유의 건물이라고 한 다음, 이 사건 임대차계약의 약정 기간이 1년에 불과하고 위 건물이 완공된 2000. 11.경부터 계약만료일까지는 약 4개월의 기간만이 남아 있었을 뿐이었는데도 피고들이 많은 비용을 들여 내구연한이 상당한 철골조의 이 사건 건물을 신축한 점, 원고가 기존 건물의 철거 및 이 사건 건물의 신축을 승낙한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 토지와 기존 건물을 임대목적물로 하였던 당초의 임대차계약은 이 사건 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약으로 변경되었다고 할 것이고, 원고가 2000. 3. 6. 피고들에게 위 임대차계약 갱신거절의 통지를 함으로써 위 임대차계약은 기간의 만료로 종료되었으며, 그 후 피고들이 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사함으로써 이 사건 건물에 관한 매매계약이 성립되었다고 판단하였는바, 기록에 비추어 보면 이러한 원심의 사실인정과 판단은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 신축건물의 소유권 귀속 및 임대차계약의 변경에 관한 법리오해의 위법이 없다.

3. 상고이유 제3점에 대한 판단

가. 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 기간이 만료됨에 따라 지상건물 소유자가 임대인에

대하여 민법 제643조에 규정된 매수청구권을 행사한 경우에 그 건물의 매수가격은 건물 자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매수청구권 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가를 말하는 것이다(대법원 1987. 6. 23. 선고 87다카390 판결 참조).

원심은, 이 사건 건물의 매수대금 산정에 관한 원고의 주장 즉 위 건물의 시가에 대한 감정가액 중에서 기존 건물의 철거비용이 공제되어야 한다는 주장을 배척하고, 원고가 이 사건 건물의 신축에 동의한 이상 건축비의 일부인 철거비용도 매매대금에 포함되는 것이 옳다고 판단하였다. 그러나 민법 제643조 소정의 지상물매수청구권이 행사되면 임대인과 임차인 사이에서는 임차지상의 건물에 대하여 매수청구권 행사 당시의 건물시가를 대금으로 하는 매매계약이 체결된 것과 같은 효과가 발생하는 것이지, 임대인이 기존 건물의 철거비용을 포함하여 임차인이 임차지상의 건물을 신축하기 위하여 지출한 모든 비용을 보상할 의무를 부담하게 되는 것은 아니라고 할 것이므로, 원심이 기존 건물의 철거비용이 건축비의 일부라는 이유를 들어 위와 같이 판단한 것은 잘못이다.

또, 제1심 감정인 최창석의 시가감정결과와 제1심법원의 위 감정인에 대한 사실조회결과를 보면, 위 감정인은 이 사건 건물에 대한 매수청구권이 행사되었을 무렵을 기준으로 하여 건물의 ㎡ 당 건축공사비를 산정한 다음 여기에 건물 면적을 곱하는 방법으로 건물의 시가를 산출하였음을 알 수 있는바, 건물의 시가 산정에 있어 신축에 소요된 공사비액이 중요한 요소이기는 하지만 그 외에 건물의 위치, 주변토지의 여러 사정들을 참작하여야 하고 위와 같이 건축공사비를 기초로 건물의 시가를 감정할 경우에는, 건물의 총내구연수에 대하여 실제 경과한 연수에 상응하여 저렴하여지는 가격비율을 참작하였어야 할 터인데, 기록상 이러한 점들이 참작된 흔적이 없다.

결국, 이 사건 건물의 매수가격에 관한 원심의 판단에는 채증법칙을 위배하여 사실을 그릇 인정하였거나 건물의 시가산정에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법을 범하였다고 할 것이니, 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

나. 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 않는다고 보아야 한다.

따라서 원심이, 임차인의 매수청구권 행사로 인한 이 사건 건물의 매수대금을 산정함에 있어 감정인이 산정한 건물 가격으로부터 간판과 가구 가격만을 공제하였을 뿐 나머지 원고가 다투는 피고의 찜질방 영업용의 제반 시설물의 가격을, 매수청구권의 행사 당시 건물이 현존하는 대로인 상태에서 평가하여야 한다는 이유 설시 하에 모두 건물가격에 포함시켜서 계산해 버린 것은 임차인의 건물 등 매수청구권의 대상에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장도 이유 있다.

다. 피고들이 기존 건물을 철거하는데 대하여 원고가 이를 승낙하였음은 원심이 인정한 바와 같으나, 기록을 살펴보아도 피고들이 기존 건물의 철거에 대한 보상을 하여 주기로 하였다는 점에 대한 입증이 없으므로, 이 사건 건물의 매수대금에서 기존 건물의 가격 상당액을 공제할 수는 없다. 이 부분 상고이유의 주장은 이유 없다.

4. 상고이유 제4점에 대한 판단

건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차에 있어서 임대차계약이 종료된 이후 임차인이 반환하여야 할 부당이득금의 액수는 임료 상당액이고, 위 임료 상당액이라 함은 부당이득 당시의 실제 임료를 말한다고 할 것인바, 원심이 임차보증금이 남아 있는 한 보증금 없는 경우의 임료 상당액을 기준으로 하여 부당이득금의 액수를 산정할 수 없다고 판단한 것은 정당하나, 위 임대차계약이 종료된 이후, 즉 2000. 3. 20. 이후 이 사건 임대차계약의 임차보증금 5,000만 원이 연체차임 및 부당이득의 공제로 인하여 모두 소멸할 때까지의 기간에 대하여도 그 부당이득금의 액수를 이 사건 약정 임료인 월 500만 원 상당이라고 한 데에는 부당이득의 범위에 관한 법리를 오해한 위법이 있다(위 기간 중의 부당이득액은 보증금이 5,000만 원인 경우의 실제 임료인 월 6,884,530원이 될 것이다).

5. 상고이유 제5점에 대한 판단

원심은, 피고들은 1999. 10. 27. 원고와 사이에 이 사건 토지 및 건물에 대하여 부과되는 세금을 납부하기로 약정하였으나, 이 사건 토지에 대한 2001년도 토지분 재산세는 이 사건 임대차계약이 종료된 후에 부과된 것이므로 피고들이 이를 납부할 의무가 없다고 판단하였는바, 기록에 의하면, 이러한 원심의 인정 및 판단은 수긍이 가고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 채증법칙 위배로 인한 사실오인의 위법이 없다.

6. 그러므로 원심판결 중 반소에 관한 원고 패소 부분을 파기하여, 이 부분 사건을 원심법원에 환송하고, 원고의 나머지 상고를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

대법관 이용우(재판장) 서성 배기원 박재윤(주심)