

대구지방법원 2007. 1. 26 선고 2006가단61748(본소), 163637(반소) 판결 [건물명도 (본소),
매매대금청구 (반소)]

판시사항

- [1] 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리하여 그 효력이 없는 약정 인지 여부의 판단 기준
- [2] 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 차임 연체 등 채무불이행을 이유로 그 임대차계약이 해지되는 경우 임차인은 임대인에 대하여 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 있는지 여부

판결요지

[1] 사안의 개요

가. 원고의 남편인 소외 갑은 2000. 1. 5. 피고와의 사이에 대구 달서구 유천동 403-7 답 246㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 함)에 관하여 임대차보증금 6,000,000원, 월차임 400,000원, 임대차기간 토지인도일로부터 60개월로 각 정하여 임대차계약(이하 ‘이 사건 제1 임대차계약’이라고 함)을 체결하였음.

나. 피고는 이 사건 임대차계약에 따라 갑으로부터 이 사건 토지를 인도받아 위 토지 지상에 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 함)을 신축한 후 이 사건 건물에 관하여 2001. 5. 31. 원고

명의로 소유권 보존등기를 경료하여 주었고, 한편 갑은 2002. 12. 3. 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2001. 5. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였음.

다. 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 월차임을 2000. 6.경부터 연체하기 시작하였고, 이에 원고는 피고를 상대로 하여 이 사건 건물의 명도 및 2000. 6.부터 위 건물의 명도 완료일까지의 차임 지급을 구하는 소(대구지방법원 2002가단31015호, 이하 ‘이 사건 소송’이라고 함)를 제기하였는바, 그 결과 원고와 피고 사이에 2002. 7. 29. 다음과 같은 내용 의 임의조정(이하 ‘이 사건 조정’이라고 함)이 성립되었음.

(1) 원고와 피고는 이 사건 토지 및 그 지상에 있는 이 사건 건물에 관하여 다음과 같이 임대차계약(이하 ‘이 사건 제2 임대차계약’이라고 함)을 체결한다.

(가) 임대차기간 2000. 1. 5.부터 2005. 1. 4.까지(60개월)

(나) 임대차보증금 및 월차임 : 임대차보증금 6,000,000원, 월차임 400,000원

(다) 피고는 원고에게 2002. 7.까지의 미지급한 차임 10,000,000원을 지급하되, 그 중 3,000,000원은 2002. 8. 31.까지, 3,000,000원은 2002. 9. 30.까지, 나머지 4,000,000원은 2002. 10. 31.까지 각 지급한다. 만약 피고가 위 돈의 지급을 1회라도 태만히 한 경우에는 기한의 이익을 상실하고,나머지 잔액 전부 및 이에 대하여 기한 이익 상실일 다음날부터 다값는 날까지 연 25%의 비율에 의한 지연손해금을 가산하여 지급한다.

(라) 피고는 위 (다)항 기재 돈 및 2002. 8.부터의 월차임은 매월 말일 원고 명의의 은행통장으로 온라인 송금한다.

(마) 피고가 월차임을 2회 이상 지체한 경우에는 위 임대차계약을 해지할수 있고, 그로 인하여 위 임대차계약이 해지된 경우에는 피고는 이 사건 임차목적물에 대한 모든 권리를 포기하고, 즉시 원고에게 위 임차 목적물을 명도한다.

(바) 임대차기간 경과로 위 임대차계약이 종료된 경우에는 피고는 별지 목록 기재 건물을 철거하고 원고에게 그 대지를 인도한다(임대차계약 합의 해지의 경우에는 당사자 사이의 합의에 따른다).

(2) 원고와 피고는 위 임대차기간 경과 후 별도의 합의에 따라 재임대할 수 있고, 재임대시 계약내용은 당사자 사이의 합의에 따른다.

라. 그 후 이 사건 제2 임대차계약상의 임대차기간이 만료되자 원고는 피고와의 사이의
재임대차계약의 체결을 거절하였고, 2005. 2. 18.경 및 2005. 4. 6.경 피고에게 이 사건
임대차계약이 기간 만료로 종료되었음을 통지하면서 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를
요구하였음.

[2] 쟁점

가. 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리하여
그 효력이 없는 약정인지 여부의 판단 기준

나. 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 차임 연체등 채무불이행을 이유로 그
임대차계약이 해지되는 경우 임차인은 임대인에 대하여 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 있는지 여부

[3] 법원의 판단

임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서
임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없는바, 임차인에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의
조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여
실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에
저촉되지 않는 것으로 보아야 할 것인데, 이 사건의 경우 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 건물에
관하여 원고 명의로 건

축허가를 얻었고, 원고 명의로 소유권보존등기를 경료한 점, ② 건물의 소유를 목적으로 하는
토지임대차에 있어서 임차인의 차임 연체 등 채무불이행을 이유로 그 임대차계약이 해지되는 경우
임차인은 임대인에 대하여 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 없다고 할 것인데, 이 사건 제1
임대차계약 체결 이후 피고는 원고에게 이 사건 제1 임대차계약에 따른 월차임을 2000.6.경부터
연체하기 시작하여 이 사건 조정 성립 당시인 2002. 7. 29.경까지 이미 25개월분 상당의 차임인
10,000,000원의 차임이 연체되고 있었고, 이에 원고가 위 임대차계약이 피고의 차임 연체로 인하여
해지되었음을 전제로 이 사건 건물의 명도와 연체 차임 및 차임 상당의 부당이득금의 지급을 구하는
이 사건 소송을 제기하였으며 위 소송에서 피고는 이 사건 건물의 매수를 청구할 수 없는 지위에

있었던 점, ③ 이 사건 조정이 성립되면서 원고와 피고는 이 사건 제2 임대차계약을 체결하였는데, 위 임대차계약에서 임대차목적물에 이 사건 토지 뿐만 아니라 이 사건 건물도 포함시키면서 임대차기간 경과로 임대차계약이 종료된 경우 피고는 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 원고에게 인도하기로 약정한 점 등의 사정을 종합하여 살펴보면, 원고와 피고는 이 사건 제2 임대차계약에서 이 사건 건물의 소유권을 원고에게 귀속시키기로 합의하였다고 봄이 상당하고(더구나 피고 가 이 사건 제2 임대차계약에서 원고와 이 사건 토지뿐만 아니라 이 사건 건물에 관하여도 임대차계약을 체결한 점에 비추어 볼 때 이 사건 건물이 원고 소유임을 전제로 이 사건 제2 임대차계약을 체결한 것이라고 할 것임), 이 사건 제2 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물의 소유권을 원고에게 귀속시키고 임대차기간이 만료되는 때에 이 사건 건물을 철거하기로 하는 약정은 이 사건 제2 임대차계약의 체결 경위, 조건 등 제반사정을 전체적으로 고려하여 볼 때 반드시 임차인인 피고에게 일방적으로 불리한 것으로 볼 수 없어, 피고는 원고에 대하여 지상물 매수청구권을 행사할 수 없다고 본 사례

전 문

원고(반소피고) ○○○

피고(반소원고) △△△

변 론 종 결 2006. 12. 22.

판 결 선 고 2007. 1. 26

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 건물을 명도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)의 부담으로 한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소청구취지 : 주문 제1항과 같다.

반소청구취지 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에게 금 114,953,830원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 판단한다.

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제3호증(갑 제5호증의 1과 같다), 갑 제4호증(을 제1호증과 같다), 갑 제5호증의 2, 을 제3호증의 1, 2의 각 기재 에 변론의 전취지를 모아 보면 이를 인정할 수 있고, 반증이 없다.

가. 원고의 남편인 소외 갑은 2000. 1. 5. 피고와의 사이에 대구 달서구 유천동 403-7 답 246㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 임대차보증금 6,000,000원, 월차임 400,000원, 임대차기간 토지인도일로부터 60개월로 각 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 제1 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

나. 피고는 이 사건 임대차계약에 따라 갑으로부터 이 사건 토지를 인도받아 위 토지 지상에 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축한 후 이 사건 건물에 관하여 2001. 5. 31. 원고

명의로 소유권보존등기를 경료하여 주었고, 한편 갑은 2002. 12. 3. 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2001. 5. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

다. 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 월차임을 2000. 6.경부터 연체하기 시작하였고, 이에 원고는 피고를 상대로 하여 이 사건 건물의 명도 및 2000. 6.부터 위 건물의 명도 완료일까지의 차임 지급을 구하는 소(대구지방법원 2002가단31015호,이하‘이 사건 소송’이라고 한다)를 제기하였는바, 그 결과 원고와 피고 사이에 2002. 7.29. 다음과 같은 내용의 임의조정(이하 ‘이 사건 조정’이라고 한다)이 성립되었다.

(1) 원고와 피고는 이 사건 토지 및 그 지상에 있는 이 사건 건물에 관하여 다음과 같이 임대차계약(이하 ‘이 사건 제2 임대차계약’이라고 한다)을 체결한다.

(가)임대차기간 2000. 1. 5.부터 2005. 1. 4.까지(60개월)

(나)임대차보증금 및 월차임 : 임대차보증금 6,000,000원, 월차임 400,000원

(다)피고는 원고에게 2002. 7.까지의 미지급한 차임 10,000,000원을 지급하되, 그중3,000,000원은 2002. 8. 31.까지, 3,000,000원은 2002. 9. 30.까지, 나머지 4,000,000원은 2002. 10. 31.까지 각 지급한다. 만약 피고가 위 돈의 지급을 1회라도 태만히 한 경우에는 기한의 이익을 상실하고, 나머지 잔액 전부 및 이에 대하여 기한 이익 상실일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 25%의 비율에 의한 지연손해금을 가산하여 지급한다.

(라)피고는 위 (다)항 기재 돈 및 2002. 8.부터의 월차임은 매월 말일 원고 명의의 은행통장으로 온라인 송금한다.

(마)피고가 월차임을 2회 이상 지체한 경우에는 위 임대차계약을 해지할 수 있고, 그로 인하여 위 임대차계약이 해지된 경우에는 피고는 이 사건 임차목적물에 대한 모든 권리를 포기하고, 즉시 원고에게 위 임차목적물을 명도한다.

(바)임대차기간 경과로 위 임대차계약이 종료된 경우에는 피고는 별지 목록 기재 건물을 철거하고 원고에게 그 대지를 인도한다(임대차계약 합의 해지의 경우에는 당사자사이의 합의에 따른다).

(2) 원고와 피고는 위 임대차기간 경과 후 별도의 합의에 따라 재임대할 수 있고, 재임대시 계약내용은 당사자 사이의 합의에 따른다.

라. 그 후 이 사건 제2 임대차계약상의 임대차기간이 만료되자 원고는 피고와의 사이의 재임대차계약의 체결을 거절하였고, 2005. 2. 18.경 및 2005. 4. 6.경 피고에게 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었음을 통지하면서 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 요구하였다.

마. 한편 원고는 이 사건 토지 및 건물에 관하여 대구지방법원 달서등기소 2002. 12. 3. 접수 제109117호로 채권최고액 360,000,000원, 채무자 원고, 근저당권자 월배새마을금고로 하는 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권설정등기'라고 한다)를 경료하였으나, 이 사건 건물에 관하여는 같은 등기소 2006. 4. 17. 접수 제29802호로 위 근저당권설정등기를 말소하였다.

2. 판 단가. 원고의 본소청구원인에 관한 판단 위인정사실에 의하면, 이 사건 제2 임대차계약은 2005. 1. 4.경 임대차기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 명도할 의무가있다.

나. 피고의 항변 및 반소청구원인에 관한 판단

(1) 지상물매수 청구에 관한 판단

(가)피고의 주장

피고는, 이 사건 제1 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차계약으로서 피고가 150,000,000원 상당을 투입하여 이 사건 토지 상에 이 사건 건물을 신축한 후 위 임대차계약이 임대차기간의 만료로 종료되었고, 위임대차계약이 종료된 이후에도 피고가 신축한 이 사건 건물이 현존하고 있으므로 이 사건 건물에 대하여 민법 제643조에 기하여 지상물 매수청구권을 행사하는바, 원고로부터 이 사건 건물의 시가 상당액인 114,953,830원을 지급받을 때까지 원고의 청구에 응할 수 없고, 반소로서 위 금액 상당액의 지급을 구한다.

(나) 판 단

그러므로 살피건대, 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없는바, 임차인에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정 등을

종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 할 것인데(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다45443 판결 참조), 앞에서 든 각 증거에 변론의 전취지를 모아 보면 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 건물에 관하여 원고 명의로 건축허가를 얻었고, 원고 명의로 소유권보존등기를 경료한 점, ② 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 차임 연체 등 채무불이행을 이유로 그 임대차계약이 해지되는 경우 임차인은 임대인에 대하여 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 없다고 할 것인데(대법원 1994. 2. 22. 선고 93다44104 판결, 1996. 2. 27. 선고 95다29345 판결 등 참조), 이 사건 제1 임대차계약 체결 이후 피고는 원고에게 이 사건 제1 임대차계약에 따른 월차임을 2000. 6.경부터 연체하기 시작하여 이 사건 조정 성립 당시인 2002. 7. 29.경까지 이미 25개월분 상당의 차임인 10,000,000원의 차임이 연체되고 있었고, 이에 원고가 위 임대차계약이 피고의 차임 연체로 인하여 해지되었음을 전제로 이 사건 건물의 명도와 연체 차임 및 차임 상당의 부당이득금의 지급을 구하는 이 사건 소송을 제기하였으며 위 소송에서 피고는 이 사건 건물의 매수를 청구할 수 없는 지위에 있었던 점, ③ 이 사건 조정이 성립되면서 원고와 피고는 이 사건 제2 임대차계약을 체결하였는데, 위임대차계약에서 임대차목적물에 이 사건 토지 뿐만 아니라 이 사건 건물도 포함시키면서 임대차기간 경과로 임대차계약이 종료된 경우 피고는 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 원고에게 인도하기로 약정한 점 등의 사정을 종합하여 살펴보면, 원고와 피고는 이 사건 제2 임대차계약에서 이 사건 건물의 소유권을 원고에게 귀속시키기로 합의하였다고 봄이 상당하고(더구나 피고가 이 사건 제2 임대차계약에서 원고와 이 사건 토지뿐만 아니라 이 사건 건물에 관하여도 임대차계약을 체결한 점에 비추어 볼 때 이 사건 건물이 원고 소유임을 전제로 이 사건 제2 임대차계약을 체결한 것이라고 할 것이다), 이 사건 제2 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물의 소유권을 원고에게 귀속시키고 임대차기간이 만료되는 때에 이 사건 건물을 철거하기로 하는 약정은 이 사건 제2 임대차계약의 체결 경위, 조건 등 제반사정을 전체적으로 고려하여 볼 때 반드시 임차인인 피고에게 일방적으로 불리한 것으로 볼 수 없으므로, 피고의 원고에 대한 지상물 매수청구권이 있음을 전제로 한 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없고, 이에 근거한 반소 청구 역시 이유 없다.

(2) 피고는 이 사건 조정은 원고가 피고의 승낙 없이 임의로 이 사건 건물에 관하여 이 사건 근저당권설정등기를 경료한 원고의 불법행위 내지는 채무불이행으로 인하여 그 효력을 상실하였으므로 이 사건 조정을 근거로 한 원고의 이 사건 청구는 이유 없다고 주장하나, 앞에서 살펴본 바와 같이 이 사건 조정 당시 피고는 이 사건 건물의 소유권을 원고에게 귀속시키는 것을 전제로 이 사건 제2 임대차계약을 체결한 것이므로, 원고가 이 사건 건물에 관하여 이 사건 근저당권설정등기를 경료한 사정을 들어 원고에게 어떠한 불법행위 내지는 채무불이행이 있다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장 역시 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 명도할 의무가 있다고 할 것이므로, 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박연주

(별지)

부 동 산 목 록

대구 OO구 OO동 403-7 지상철골조 트러스지붕 2층 근린생활시설1층 근린생활시설 144.19㎡2층 근린생활시설 140.94㎡. 끝.