

광주지방법원 2016. 2. 4 선고 2015가단13923(본소), 2015가단21146(반소) 판결

[매수청구 · 토지인도 등]

재판경과

광주지방법원 2016. 10. 26 선고 2016나1577(본소), 2016나1584(반소) 판결

광주지방법원 2016. 2. 4 선고 2015가단13923 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2015. 12. 10.

판결 선고 2016. 2. 4.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 전남 담양군 C 목장용지 647㎡ 중 별지 2 도면(7페이지 도면) 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 40㎡에 설치된 주택과 같은 도면 표시 ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ의 각 점을 순차로 연결한 선내(나) 부분 23㎡에 설치된 난실을 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 96.28㎡ 토지를 인도하라.
나. 2015. 4. 7.부터 위 철거 및 인도 완료일까지 연 1,400,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 20,000,000원을 지급하라(원고의 청구는 위와 같이 선택된다).

반소 청구취지 : 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

원고는 2013. 3. 28. 피고로부터 전남 담양군 C 목장용지 647㎡ 중 96.28㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 임대차기간 2013. 4. 6.부터 2015. 4. 6.까지, 차임 연 1,400,000원으로 정하여 임차한 사실(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 원고가 별지 1 도면(6페이지 도면) 표시 가)

비닐하우스[별지 2 도면 표시 (다) 비닐하우스와 같다. 이하 '이 사건 비닐하우스'라 한다], 별지 1 도면 표시 나) 주택[별지 2 도면 표시 (가) 주택과 같다. 이하 '이 사건 주택'이라 한다], 별지 1 도면 표시 다) 구조물[별지 2 도면 표시 (나) 난실과 같다. 이하 '이 사건 난실'이라 한다]을 각 점유하고 있는 사실, 이 사건 주택 및 난실은 원고의 소유인 사실, 임대차 기간 만료 이후 피고가 임대차계약의 갱신을 거절한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 한편 원고 또한 임대차계약 기간 만료 전인 2015. 3. 30. 이 사건 소로써 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 임대차계약의 종료를 전제로 하여 매수청구를 함으로써 이 사건 임대차계약은 기간만료로 종료되었다고 할 것이다.

2. 본소청구에 관한 판단

원고는 이 사건 소를 제기함으로써 현존하는 지상물인 이 사건 비닐하우스, 주택, 난실에 관하여 민법 제643조에서 규정한 매수청구권을 행사하였으므로, 피고는 원고에게 위 시설물의 가액인 20,000,000원을 지급할 의무가 있다고 주장한다(위 청구권은 형성권인바, 이를 행사한 경우 피고는 원고에게 매매대금 지급의무가 있으므로 원고의 청구는 위와 같이 선택된다).

살피건대, 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 않고(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003 판결 참조), 지상물에 관하여 비용이 다소 든다고 하더라도 토지상에서 쉽게 분리 철거해 낼 수 있는 경우에는 이를 철거할 경우 전혀 쓸모가 없어진다고 하더라도 매수청구권이 인정된다고 볼 수 없다(대법원 1997. 2. 14. 선고 96다46668 판결 참조).

이 사건에서, 갑 제2호증의 기재, 이 법원의 현장검증결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 비닐하우스는 피고의 남편인 망 D이 설치한 것으로 피고 측의 소유인 사실, 이 사건 주택은 이 사건 비닐하우스 내에 위치하고 있고, 샌드위치 판넬구조로 이루어져 있으며, 그 내부에 보일러 등이 설치되어 있으나, 토지에 정착된 것이 아니어서 분리, 철거가 용이한 사실, 이 사건 난실은 철조 구조물로서 원고가 난 재배를 위하여 사용하여 온 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실 및 법리에 의하면, 이 사건 비닐하우스는 피고 측 소유로서 매수청구의 대상이 된다고 볼 수 없고, 이 사건 주택의 경우 분리, 철거가 가능한 구조에 비추어 이를 철거할 경우 전혀 쓸모가 없어진다고 하더라도 매수청구의 대상이 된다고 할 수 없으며, 이 사건 난실은 원고의 특수한 용도나 사업을 위하여 설치한 것으로서 매수청구의 대상이 된다고 할 수 없으므로 원고의 주장은 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2015. 4. 6. 기간만으로 종료되었다 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 주택 및 난실을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다고 할 것이다.

한편, 원고는 이 사건 토지를 점유 사용함으로써 그 차임상당의 이득을 얻고, 원고에게 그 상당의 손해를 가하였다 할 것이므로, 원고는 2015. 4. 7.부터 위 철거 및 인도완료일까지 연 1,400,000원의 비율에 의한 차임상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

나. 항변에 관한 판단

원고는 앞서 주장한 지상물매수청구권이 있으므로 위 금원을 지급받기 전에는 피고의 청구에 응할 수 없다고 동시이행의 항변을 하나, 지상물매수청구권이 인정될 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사염우영

별지