

광주지방법원 2022. 2. 9 선고 2021나57796(본소), 2021나57802(반소) 판결

[토지인도 · 지상물매수청구]

재판경과

광주지방법원 2022. 2. 9 선고 2021나57796(본소), 2021나57802(반소) 판결

광주지방법원 2021. 4. 28 선고 2020가단536444 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 변호사 진용태

피고(반소원고), 항소인B

소송대리인 법무법인(유한)민 담당변호사 정재현

변론 종결 2021. 12. 22.

판결 선고 2022. 2. 9.

제1심판결 광주지방법원 2021. 4. 28. 선고 2020가단536444(본소), 2021가단514328(반소)

판결

주문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

○ 본소 : 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)에게, 별지 부동산목록 제2항 기재 건물(이하 이 사건 건물이라 한다) 및 같은 목록 제1항 기재 토지(이하 이 사건 토지라 한다) 중 별지 도면 표시 바, ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ의 각 점을 순차 연결한 선내(나) 부분 지상 판넬조 판넬지붕 창고 11.4m²(이하 이 사건 창고라 하고, 건물과 합하여 칭할 때에는 이 사건 건물 등이라 한다)를 각 철거하고, 위 토지를 인도하라.

○ 반소 : 원고는 피고에게 295,358,000원 및 이에 대하여 2020. 6. 27.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각하며, 반소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2004. 3. 8. 피고와 사이에 원고 소유인 이 사건 토지1)를 피고에게 임대하기로 하면서 다음(이 사건 쟁점과 관련된 부분만 기재)과 같이 약정하였다(이하 이 사건 임대차계약이라 한다).

- 다 음 -

제1조 (부동산의 표시)

이 사건 토지

임대차보증금 : 없음

차임: 피고가 이 사건 토지에 피고의 비용으로 건물을 신축하고 위 신축건물(C볼링장)

사용검사일로부터 10년 동안 년차임 총액 2,500만 원(1년 250만 원)

계약금 : 1,000만 원은 계약 당일 피고가 원고에게 지급한다.

제2조 임대차계약기간은 위 신축건물(C볼링장) 사용검사일로부터 10년간으로 한다.

제3조 피고는 임대차기간 만료 시 위 신축건물을 철거하여 원상복구하고, 위 신축건물 철거물은 피고의 소유로 한다.(후략)

특약사항

제1조 이 사건 토지 지상의 건축물은 피고의 비용으로 건축하고, 위 건축물의 소유권은 임대차기간 중 피고가 가지나, 다만 건축허가 및 피고의 대출편의를 위하여 원고 명의로 위 건축물의 보존등기를 경료하기로 한다. 그러나 이 사건 임대차계약 후 원고의 채권자 등이 위 건물에 대하여 채권보존 및 추심행위를 하는 것을 예방하기 위하여 원고가 위 건물에 대하여 소유권보존등기를 마침과 동시에 위 건물에 대하여 피고를 매매계약을 원인으로 한 가등기권자로 하여(피고에게)

소유권이전등기가등기를 마치기로 하고, 만일 위와 같은 우려가 현실적으로 발생하면 피고는 위 건물에 대하여 가등기에 기한 본등기를 경료하는 것에 원고는 무조건 동의한다. (중략) 위 임대차계약기간이 만료되면, 피고는 건물에 대한 소유권이전등기청구권 가등기를 말소하고, 또 본등기가 경료되었을 시에는 원고에게 소유권이전등기를 마쳐주기로 한다.

제6조 임대차기간 만료 시 피고의 원상회복의무(건물철거)는 임차기간 만료 후 2달 이내에 이행키로 하며, 이후 피고는 모든 권리를 포기한다. 일체의 철거비용은 피고가 책임진다.

나. 이 사건 임대차계약에 따라 원고는 피고에게 이 사건 토지를 인도해 주었고, 피고는 2004. 4.

26.경 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅅ, ㄴ의 각 점을 순차 연결한 선내(가) 부분

784㎡ 지상에 조립식 판넬지붕 일반철골구조의 이 사건 건물 신축 공사를 시작하여 2004. 7. 22.경 관할관청으로부터 건물 사용승인을 받아 그 무렵부터 위 건물을 점유하면서 그곳에서 볼링장 영업을 하고 있으며, 일자불상 경 위 토지 중 위 도면 표시 ㅂ, ㅅ, ㄹ, ㅁ, ㅂ의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분 11.4㎡ 지상에 이 사건 창고를 축조하여 점유·사용하고 있다.

다. 원고는 이 사건 임대차계약에서 정한 바에 따라 2004. 8. 9. 이 사건 건물에 관하여 원고 앞으로 소유권보존등기를 마치고, 2004. 9. 6. 피고에게 2004. 9. 3.자 매매계약을 원인으로 한

소유권이전청구권가등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 임대차계약이 만료될 무렵인 2014. 7. 22.경 임대차계약기간 연장과 관련하여 원고는 2년을, 피고는 10년을 제안하는 등으로 상호 의견 불일치로 합의에 이르지 못하여 원고와 피고 사이에 새로운 임대차계약이 체결되지는 못하였다. 다만 피고는 2014. 7. 22.경 이후 계속하여 이 사건 토지를 점유·사용하던 중, 원고 명의 계좌로 2014. 7. 29. 20,000,000원, 2014. 7. 30. 10,000,000원, 2014. 8. 26. 64,000,000원 및 6,000,000원, 2014. 9. 1. 100,000,000원 등 합계 200,000,000원을 송금한 외에 이 사건 임대차계약에서 정한 차임을 지급하지는 않았고, 원고도 이 사건 소 제기 이전에 피고에게 차임 지급을 최고하는 등의 조치를 취하지는 않았다.

마. 당시 변론종결일 무렵까지도 이 사건 토지 지상에는 이 사건 건물 등이 현존하고 있고, 피고가 'C볼링장'이라는 상호로 체육시설로 사용하고 있다.

바. 원고는 2014. 7. 22.경 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 원인으로 하여 또는 피고가 주장하는 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 해지한다고 주장하면서 피고를 상대로 이 사건 본소를 제기하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다(민법 제639조 제1항 전문).

앞서 인정한 사실관계에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2014. 7. 22.경 임대차기간 연장에 관한 원고와 피고 쌍방의 의견 불일치로 일응 종료되었으나, 피고의 이 사건 토지 계속 사용에 대하여 원고가 상당한 기간 내에 이의하였다고 볼 아무런 증거가 없는 이상, 이 사건 임대차계약은 그 무렵 기간의 정함이 없는 채로2) 기존 임대차와 동일한 조건 또는 내용으로 갱신되었다고 할 것이다.

다만, 기존 임대차계약에 묵시의 갱신이 이루어진 경우에도 당사자는 민법 제635조 제1항에 따라 계약해지의 통고를 할 수 있고(민법 제639조 제1항 후문), 토지의 임대차의 경우에 임대인이 해지를

통고한 경우에는 6월이 경과하면 해지의 효력이 생기는바(민법 제635조 제2항 제1호), 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사가 담긴 이 사건 소장 부분이 2020.

1. 21. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 위 임대차계약은 그로부터 6월이 경과한 2020.

7. 21.경 적법하게 해지되어 종료되었다고 할 것이다.

이에 대하여 피고는 위와 같이 묵시적으로 갱신된 임대차계약은 원고와 피고 사이에 임대차보증금

200,000,000원이 수수됨으로써 조건이나 내용 등이 변경되었으므로, 이와 같이 변경된

임대차계약에 대하여는 민법 제639조 제1항 후문이 적용되지 않는다는 취지로 주장하므로 보건대,

이 사건 임대차계약에 대하여 위와 같은 묵시의 갱신이 이루어진 후 피고가 2014. 9. 1.경까지

원고에게 합계 200,000,000원을 송금하고 2014. 7. 22. 이후의 차임 지급을 중단하였음에도 이에

대하여 원고가 아무런 이의를 제기하지 않았는바, 이와 같은 사정에 비추어 보면 위와 같이

묵시적으로 갱신된 임대차계약은 2014. 9. 1.경 기존 차임 약정을 임대차보증금 약정으로 대체하는

내용으로 변경되었다고 봄이 상당하다. 다만 이러한 경우에도 원고와 피고 사이에 이 사건

임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경위 및 위 임대차보증금 수수 경위(피고가 일방적으로 원고 명의

계좌로 위 돈을 송금한 것으로 보인다) 등에 비추어 2014. 9. 1.경 변경된 임대차계약은 기간의

정함이 없는 임대차계약의 성격을 그대로 유지한다고 할 것이고, 기간의 정함이 없는 임대차계약의

경우 민법 제635조 제1항에 따라 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있는데, 원고가 피고가

주장하는 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 해지한다는 취지로 이 사건 본소를 제기하였음은 앞서

인정한 바와 같은바, 결과에 있어서는 차이가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

피고는 또한 위와 같이 갱신 또는 변경된 임대차계약기간과 관련하여 원고가 당초 제안했던 2년이

지난 2016년경 이후 피고에게 어떠한 이의도 제기하지 않은 점에 비추어 원고와 피고 사이에 위

임대차계약기간을 피고가 제안했던 10년으로 하기로 하는 합의가 묵시적 또는 의사실현에 의하여

성립되었다는 취지로 주장하나, 2014. 7. 22.경 피고가 제안한 임대차계약기간 10년 연장 제안은

원고에 의하여 거절되었다고 봄이 상당하고, 그 이후에 새로이 피고가 원고에게 임대차계약기간을

10년으로 하자는 제안을 하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 주장도 받아들이지

아니한다.

나아가 피고는, 원고가 2014년 7월경부터 이 사건 소 제기 전까지 언제든지 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 해지할 수 있었음에도 약 6년간 행사하지 않았던 점에 비추어 원고의 위 임대차계약 해지권은 실효되었다는 취지로 주장하나, 기간의 정함이 없는 임대차계약에 있어서 당사자에게 보장되는 위 해지(통고)권은 민법 제635조에 근거한 것으로서 원고가 이를 상당한 기간 동안 행사하지 않았다는 사정만으로 실효된다거나 이를 행사하지 않을 것 같은 신뢰를 피고에게 부여하였다고 할 것은 아니고, 임차인인 피고로서도 다소 불안한 지위에서 벗어나기 위한 방편으로 임대인인 원고를 상대로 임대차계약기간에 관한 별도의 제안을 할 수 있었으므로, 피고의 위 주장 또한 받아들이지 아니한다.

따라서 피고는 다른 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위와 같이 갱신되었거나 또는 변경된 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로 이 사건 토지 위에 건축된 이 사건 건물 등을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 동시이행 항변 및 판단

피고는, 이 사건 토지 인도 의무는 원고의 임대차보증금 반환 의무와 동시이행 관계에 있으므로, 원고로부터 임대차보증금을 반환받음과 동시에 자신의 위 의무를 이행할 의무가 있다고 동시이행 항변 한다.

살피건대, 피고가 원고에게 임대차보증금으로 2억 원을 지급한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 원고의 해지 통고에 의하여 종료되었다고 판단하는 이상 원고는 피고에게 위 임대차보증금 2억 원을 반환할 의무가 있고, 피고의 이 사건 토지 인도 의무는 원고의 임대차보증금 반환 의무와 동시이행 관계에 있으므로³⁾, 피고의 위 항변은 이유 있다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게, ① 이 사건 토지에 관한 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로 이 사건 건물 및 창고를 철거하고, ② 원고로부터 200,000,000원을 지급받음과 동시에, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 이 사건 건물 등 매수청구 항변 및 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 항변 및 반소 청구원인에 관한 주장

피고는 본소에 대한 항변 및 반소로써, 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 종료된 현재 이 사건 토지 위에 이 사건 건물 등이 현존하고 있으므로, 원고에게 민법 제643조에 따라 이 사건 건물 등에 대한 매수청구권을 행사한다. 따라서 피고는 그 매매대금을 지급받기 전까지는 이 사건 건물 등을 소유하면서 이 사건 토지를 적법하게 점유할 권원이 있으므로, 원고의 이 사건 건물 등 철거 및 이 사건 토지 인도청구에 응할 수 없고, 원고는 피고에게 이 사건 건물 등의 가액 295,368,000원을 지급해야 한다.

나. 판단

1) 이 사건 임대차계약은 이 사건 토지 지상 건물의 소유를 목적으로 하는 것으로 2014. 7. 22.경 묵시적으로 갱신되었다가 그 내용(차임, 임대차보증금 부분)이 변경된 후 원고의 해지 통고에 따라 종료되었는데, 종료일 현재 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물 등이 현존하고 있으므로, 위 토지 임차인인 피고는 다른 특별한 사정이 없는 한 임대인인 원고를 상대로 민법 제643조에 정한 바에 따라 지상물인 이 사건 건물 등의 매수청구권을 행사할 수 있다.

그런데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고는 임대차계약기간 만료 시 이 사건 건물 등을 철거하여 원상복구하기로 약정(이하 지상물매수청구권 포기약정이라 한다)하였고, 위 약정은 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신 또는 변경된 이후에도 그대로 유지되고 있다고 할 것이므로(피고는 위 지상물매수청구권 포기약정은 갱신 또는 변경된 임대차계약의 내용에 포함되지 않는다는 취지로 다투나, 당사자 사이에 이에 관한 합의가 있었다고 볼 만한 아무런 사정이 없으므로, 받아들이지 아니한다), 피고의 이 부분 항변 및 반소 청구를 판단함에 있어서는 위 지상물매수청구권 포기약정의 효력이 문제된다.

2) 관련 법리

임차인의 위 매수청구권에 관한 민법 제643조는 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없으나, 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있는 때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다36130 판결, 대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 등 참조).

3) 이 사건을 위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거들 및 제1심 감정인 E에 대한

임료감정축탁결과에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하여 보면, 이 사건 토지 임차인인 피고에게 위 지상물매수청구권 포기약정이 실질적으로 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있다고 봄이 상당하므로, 위 약정은 민법 제643조에 저촉되지 아니하고, 따라서 유효하다.

① 원고는 피고가 이 사건 건물 등 신축으로 인한 투자금 회수에 필요한 기간을 고려하여 최초 사용승인일로부터 10년간 임대기간을 보장하였고, 실제로 피고는 이 사건 건물 사용승인일인 2004. 7. 22.경부터 현재까지 약 18년간 이 사건 건물 등을 점유하면서 사용·수익해 왔다.

② 원고는 이 사건 임대차계약 체결 당시에는 보증금 없이 연차임 250만 원, 묵시적으로 갱신되었거나 변경된 이후에는 보증금 2억 원을 수령한 대신 연차임은 지급받거나 지급을 요구하지 아니한 채 피고에게 이 사건 토지를 사용·수익하도록 하였는바, 이는 이 사건 토지의 적정 임대료(2004. 7. 22. 기준 연 차임 22,908,000원, 2014. 7. 22. 기준 연 차임 24,444,000원)⁴⁾에 현저히 못 미치는 것으로, 원고와 피고 사이에 위와 같이 저렴한 차임으로 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 체결된 데에는 피고가 이 사건 임대차계약기간 만료 시 이 사건 건물 등을 철거하여 원상복구하기로 한 것(지상물매수청구권 포기약정)이 상당한 영향을 미쳤음이 분명하다.

③ 이 사건 건물 등은 건축 및 철거가 용이한 조립식 판넬지붕 일반철골구조로서 이미 건축한지 18년 정도 지난 데다, 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고와 피고는 이 사건 토지에 관한 임대차계약기간 만료 시 피고가 이 사건 건물 등을 철거하더라도 그 철거물은 피고의 소유로하기로 한 점, 위에서 본 바와 같이 원고가 상당한 정도의 차임 수익을 포기하면서까지 피고에게 이 사건 토지를 임대하면서 계약의 내용으로 지상물매수청구권 포기약정을 포함시켰는데, 위 임대차계약 체결 이후 피고가 이 사건 토지 위에 건축한 건물 등의 내용연수 또는 잔존 가치가 상당하다는 사정만으로 위 지상물매수청구권 포기약정의 효력을 무효로 돌린다면 원고에게 감내하기 어려운 불측의 손해를 가하게 되어 매우 부당하다.

4) 결국 피고의 위 지상물매수청구권 포기약정은 유효하므로, 피고에게 지상물매수청구권이 인정됨을 전제로 한 위 항변 및 이 사건 반소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하며, 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고, 이에 대한 피고의 항소는 모두 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사황진희

판사박정운

판사정영하

별지

- 1) 이 사건 임대차계약 체결 당시에는 지목이 답이고 면적은 1,646㎡였으나, 2004. 4. 30. 이 중 220㎡가 전남 화순군 D으로 분할됨에 따라 면적이 1,426㎡'가 되었고, 2007. 8. 3. 지목이 체육용지로 변경되었다.
- 2)민법 제635조 제2항에 정한 해지 통고 규정에 따름.
- 3) 임대차계약이 종료되면 임차인은 목적물을 반환하고 임대인은 연체차임을 공제한 나머지 보증금을 반환해야 한다. 이러한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행관계에 있다(대법원 2020. 5. 14. 선고 2019다252042 판결 등 참조).
- 4) 피고는 제1심 감정인 E에 대한 임료감정촉탁결과를 신뢰할 수 없다는 취지로 다투나, 2004년 7월 기준 공시지가를 바로잡아 계산하더라도 정상적인 차임과 이 사건 임대차계약 체결 당시 정한 차임 사이에 현저한 차이가 있다는 점은 비교적 분명하므로(채권적 전세와 관련하여 전세금과 기대이율 등에 관한 피고의 주장을 고려하더라도 별다르지 않다), 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.