

광주지방법원 2022. 6. 14 선고 2021가단512773(본소), 2021가단517440(반소) 판결

[건물등철거 · 건물매수청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김현무, 고영현

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 최은식

변 론 종 결 2022. 5. 17.

판 결 선 고 2022. 6. 14.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 10,000,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게,
가. 별지 부동산 목록 제2기재 부동산(별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 18, 17, 14, 13, 12, 11, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉠ 부분 조립식 판넬조 판넬지붕 단층 건물 199.95㎡)을 철거하고,
나. 별지 부동산 목록 제1기재 부동산 중, 1) 별지 도면 표시 10, 1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 5, 6, 7, 8, 9, 10의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉠ 부분 경량철골조 및 조립식판넬조 판넬지붕 단층 창고 151㎡를, 2) 같은 도면 표시 14, 15, 16, 17, 14의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉡ 부분 조립식판넬조 판넬지붕 단층 창고 12.6㎡를, 3) 같은 도면 표시 18, 4, 5, 20, 19, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉢ 부분 철골조 단층 저온창고 9㎡를 각 철거하며,

다. 별지 부동산 목록 제1기재 부동산을 인도하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.3. 소송비용 중 본소로 인해 발생한 부분의 1/3은 원고(반소피고)가 나머지는 피고(반소원고)가, 반소로 인하여 발생한 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주위적 청구 : 주문 제1항과 같다.

예비적 청구 :

피고는 원고에게

가. 별지 부동산 목록 제2기재 건물에 관하여 이 사건 매수청구권 행사일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

나. 1) 같은 목록 제1, 2기재 부동산을 인도하며,

2) 같은 목록 제1기재 부동산(이하 이 사건 토지라 한다) 중, 별지 도면 표시

10, 1, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 5, 6, 7, 8, 9, 10의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉠

부분 경량철골조 및 조립식판넬조 판넬지붕 단층 창고 151㎡를(이하 ㉠ 부분이라 한다), 같은 도면

표시 14, 15, 16, 17, 14의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉡ 부분 조립식판넬조 판넬지붕 단층 창고

12.6㎡를(이하 ㉡ 부분이라 한다), 같은 도면 표시 18, 4, 5, 20, 19, 18의 각 점을 순차 연결한 선내

㉢ 부분 철골조 단층 저온창고 9㎡(이하 ㉢ 부분이라 한다)를 각 인도하라.

[반소]

원고는 피고에게 127,992,000원 및 이에 대한 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각

비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 합하여 본다.

1. 인정사실

가. 임대차계약의 체결

피고는 망 C(이하 ‘망인’이라 한다)과 사이에 1996년경 별지 목록 기재 부동산에 관하여 임대차계약(이하 이 사건 임대차계약이라 한다)을 체결한 후 계속 임차해 오다가 2018. 6. 17. 임대보증금 1천만 원, 월차임 40만 원, 임대차기간 2018. 6. 17.부터 2021. 6. 16.까지로 각 정하여 이 사건 임대차계약을 갱신하였다.

위 임대차계약서상 임대목적물은 ‘대지 104평, 조립식 건물 60평’ 이라고 기재되어 있고, “ 지상권 인정되지 않는다. 매매시 지상권 인정되지 않으며 매도시도 인정되지 않는다 ”라는 특약사항이 수기로 기재되어 있다.

나. 이 사건 각 건축물의 축조

1) 피고는 1996년경부터 이 사건 토지를 임차하여 그 무렵 별지 도면 ㉠ 부분에 조립식판넬조 판넬지붕 단층 건물 199.95㎡를(이하 ㉠ 부분이라 한다)을 축조한 이래, 같은 도면 표시 ㉡ 부분, ㉢ 부분, ㉣ 부분을 각 축조하여 현재까지 광고기획 인쇄소와 부속창고 등으로 사용해오고 있다(이하 이 사건 각 건축물이라 칭한다).

2) 피고는 2019. 7. 17. ㉠ 부분에 관하여만 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 임대차계약의 종료

원고는 2019. 6. 6.경 망인의 사망으로 이 사건 토지를 상속받고, 피고에게 월차임 인상을 요구하였으나, 피고가 이에 응하지 않자 피고를 상대로 이 사건 소장부분 송달로서 이 사건 임대차계약의 해지 의사표시를 밝혔다.

라. 이 사건 각 건축물의 시가감정결과는 다음 표 기재와 같다.

구분	용도	구조	면적	허가 유무	감정가액(원)
㉠	제2종 근린생활시설	조립식판넬조 판넬지붕	199.95㎡	허가	87,378,150
㉡	창고	경량철골조/조립식판넬조 판넬지붕	151.00㎡	무허가	32,918,000
㉢	창고	조립식판넬조 판넬지붕	12.60㎡	무허가	4,321,800
㉣	저온저장고	철골조 단층	9.00㎡	무허가	3,375,000
합 계			372.55㎡		127,992,950

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 (주)D에 대한 감정촉탁회신결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 임대차계약 종료에 따른 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2021. 6. 16. 기간만으로 종료되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 토지를 소유자인 원고에게 인도할 의무가 있고, 그 소유권을 방해하고 있는 이 사건 각 건축물을 철거할 의무가 있다.

나. 피고의 임대차보증금 동시이행 항변에 관한 판단.

피고는 임대차보증금 1,000만 원의 지급을 동시이행으로 구하므로 살피건대, 원고와 피고 사이 임대보증금 1,000만 원을 정하였고, 위 임대차계약이 2021. 6. 16.경 종료되었으므로, 특별한

사정이 없는 한 원고는 피고에게 위 임대차보증금을 반환할 의무가 있고, 피고의 이 사건 건축물 철거 및 이 사건 토지의 인도 의무는 원고의 위 임대차보증금 반환 의무와 동시이행의 관계에 있다. 따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 있다.

다. 피고의 지상물매수청구 항변에 관한 판단

1) 피고 주장 요지

이 사건 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차계약인바, 이 사건 임대차계약이 2021. 6. 16.경 기간만료로 종료되었으므로, 피고는 이 사건 2021. 4. 30.자 반소장 부분의 송달로서 원고에 대하여 이 사건 각 건축물에 관한 민법 제643조 지상물매수청구권을 행사한다. 따라서 원 · 피고 사이에 이 사건 건축물에 관한 매매가 성립하였으므로 원고는 피고에게 이 사건 각 건축물에 관한 매매대금 127,992,950원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 관련 법리

민법 제643조, 제283조에 규정된 임차인의 매수청구권은, 건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차의 기간이 만료되어 그 지상에 건물이 현존하고 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 경우에 임차인에게 부여된 권리로서 그 지상 건물이 객관적으로 경제적 가치가 있는지 여부나 임대인에게 소용이 있는지 여부가 그 행사요건이라고 볼 수 없고(대법원 2002. 5. 31. 선고 2001다42080 판결 참조), 이 매수청구권은 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고, 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위한 제도이므로, 임대차계약 종료시에 경제적 가치가 잔존하고 있는 건물은 그것이 토지의 임대 목적에 반하여 축조되고 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 등의 특별한 사정이 없는 한, 비록 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 건물매수청구권의 대상이 될 수 있다(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 참조). 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조는 강행규정이므로 이를 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 효력이 없는데, 임차인 등에게 불리한 약정인지는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을

때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다45443 판결, 대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

이 사건 특약 “지상권은 인정되지 않는다”는 피고가 지상물매수청구권을 포기하는 취지의 규정으로 해석될 여지가 다분하고, 나아가 민법 제643조는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임차인에게 지상물매수청구권을 인정하고 있고, 이러한 민법 제643조의 규정은 강행규정으로서 이에 반하여 임차인에게 불리하게 맺은 약정은 효력이 없다. 그런데 임차인에게 불리한 약정인지의 여부는 그 약정 자체의 내용뿐만 아니라 약정 체결의 경위 및 그 밖의 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하고, 그러한 판단 결과 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 사정이 인정되면 위 강행규정에 저촉되지 않아 유효한 것으로 보아야 한다(대법원 2015. 7. 9. 선고 2013다43772, 43789 판결 등 참조).

앞서든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 사정들, 즉 ① 이 사건 임대차계약상 기재된 임대목적물은 ‘대지 104평과 조립식 60평’으로, 망인과 피고 사이 체결된 임대차계약상 이 사건 각 건축물 중 ㉠ 부분에 한해서만 임대차계약이 체결된 것으로 보이고, 그 밖에 망인으로서는 나머지 무허가 건물, ㉡, ㉢, ㉣ 부분까지 임대차계약의 효력이 미치는 것으로 예상하지 못하였을 것으로 보이는 점, ② 피고는 ㉠ 부분에 한해서만 소유권보존등기를 마쳤고, 나머지 ㉡, ㉢, ㉣에 관해서는 허가를 득하거나 소유권보존등기를 마친바 없는데, 허가된 ㉠ 부분에 한해서만 존치될 수 있도록 나머지 무허가 ㉡, ㉢, ㉣ 부분만을 철거하는 것이 기술적으로 가능한지는 의문인 점, ③ 결국 나머지 ㉡, ㉢, ㉣ 무허가 건물에까지 매수청구를 인정한다면, 위 무허가 건물을 계속 보존시키는 불법상태 유지를 강요하는 결과가 되고, 국민경제적 관점에서도 바람직하다고 볼 수 없는 점, ④ 피고는 1996년경부터 약 26년간 비교적 저렴한 보증금 및 차임으로 음식점 영업과 광고기획사 영업을 영위해 왔는바, 피고에게 이 사건 각 건축물을 경제적으로 활용할 기회가 충분히 보장된 점 등을 종합하여 보면, 임대차 종료시 ‘지상권은 인정되지 않는다’는 취지의 지상물매수청구권 포기 약정은 형평에 반한다거나 일방적으로 피고에게 불리하다고 볼 수 없어 유효하다 할 것이다.

따라서 위 약정에 반하는 피고의 이 사건 지상물매수청구 주장은 받아들이지 않는다.

라. 소결론

원상회복의무의 이행으로, 피고는 원고로부터 보증금 1,000만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 건축물인 ㉡ 부분 조립식판넬조 판넬지붕 단층 건물 199.95㎡를, ㉢ 부분 경량철골조 및 조립식판넬조 판넬지붕 단층 창고 151㎡를, ㉣ 부분 조립식판넬조 판넬지붕 단층 창고 12.6㎡를, ㉤ 부분 철골조 단층 저온창고 9㎡를 각 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 각 건축물에 관하여 지상물매수청구권이 성립함을 전제로 하는 피고의 항변을 받아들이지 않으므로, 피고의 반소 청구는 이유 없다.1)

4. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김소연

별지

1) 이 사건 건축물에 관하여 지상물매수청구권이 성립하였음을 전제로 한 원고의 예비적 본소 청구에 관하여는 별도로 판단하지아니한다.