

대구지방법원 경주지원 2020. 10. 13 선고 2017가단13444(본소), 2020가단12632(반소) 판결
[토지인도 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고) A단체

소송대리인 변호사 김연증

소송복대리인 변호사 정종복

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 포인

담당변호사 장세훈

변 론 종 결 2020. 7. 14.

판 결 선 고 2020. 10. 13.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 1 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 36,500,000원을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그중 1/5은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)에게 98,930,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 C 문중원 중 경주시 D동에 거주하는 일부 문중원으로 구성된 종종 유사단체이다.

나. 원고는 2012. 2.경 피고와 사이에 원고가 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 피고에게 사용·관리하게 하고, 이 사건 부동산을 2012. 2. 6.까지 피고에게 인도하되 기한은 인도일로부터 24개월, 피고가 반환 전에 자신의 부담으로 원상복구하기로 하는 부동산 입주계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 2017. 3. 3. 피고에게 이 사건 계약이 2014. 2. 6. 만료되었으므로 이 사건 부동산을 2017. 3. 31.까지 인도하라고 통보하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증[피고는 부동산입주계약서(갑 제1호증)가 위조되었다고 항변하나, 갑 제4, 5호증, 을 제8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 갑 제1호증에 현출된 피고의 서명은 배우자인 E이 피고로부터 권한을 위임받아 이를 기재한 사실이 인정되므로, 갑 제1호증이 위조되었다는 피고의 위 항변은 이유 없다.](가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고가 이 사건 부동산을 관리하는 조건으로 계약기간을 2년으로 정하여 이 사건 부동산을 피고에게 임대하였다. 원고는 2017. 3. 3. 피고에게 이 사건 계약의 해지를 통보하였고, 설령 위 해지 통보의 효력이 없더라도 이 사건 소장의 송달로 이 사건 계약을 해지하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 계약은 피고가 계약기간 동안 이 사건 부동산을 관리하는 조건으로 이를 사용·수익하는 내용의 계약기간 2년의 임대차계약에 해당한다. 다만 원고와 피고가 2017. 3. 3. 이전에 상호간 이 사건 계약의 해지를 통보하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 이 사건 계약은 당초 계약기간 만료일 이후로도 종전 임대차와 동일한 조건으로 묵시적으로 갱신되어 오다가 늦어도 원고의 2017. 3. 3.자 해지 통보로부터 6개월이 경과한 무렵에는 원고의 위 해지로 종료되었다고 봄이 타당하다(민법 제635조, 제639조 제1항 참조). 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다(피고는 2001. 5.경부터 원고로부터 이 사건 부동산을 평생 사용·관리하는 조건으로 이를 임차하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다).

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는 이 사건 계약기간 중 이 사건 부동산에 아래와 같이 지상물 또는 부속물을 설치하였으므로 이에 기한 매수청구권을 행사한다. 또한 피고는 이 사건 계약기간 중 아래와 같이 유익비를 지출하였고 그 밖에 원고로부터 기타 비용 및 이사 비용을 상환 받을 권리가 있으므로, 원고에게 위 지상물 또는 부속물 매매대금 75,800,000원, 유익비 3,130,000원, 기타 비용 및 이사 비용 20,000,000원의 합계 98,930,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

가. 지상물 및 부속물 매수청구 (합계 : 75,800,000 원)

(1) 나무식재 (294 그루) : 14,167,000 원 (입목상태를 기준으로 한 수목가격)(엄나무 10 그루, 가

시구찌뽕 20 그루, 복분자 200 그루, 두릅나무 50 그루, 매실나무 5 그루, 석류나무 1 그루, 대추나무 1 그루, 복숭아나무 3 그루, 앵두나무 1 그루, 산수유나무 3 그루)

(2) 안전 가설울타리설치 ($L = 1,300\text{m}$ / $A = 7,800 \text{ m}^2$) : 25,700,000 원

(3) 버섯시설 : 2 개동 (면적 = $4,100 \text{ m}^2$)

① 배양중인 접종목 약 550 개 : 6,600,000 원

② 가설울타리 : 282,000 원

(4) 시설물 (5 개동, 면적 합 = 380 m^2)

① 경주시 F 우사 : 19,350,000 원

② 경주시 G 축사 H 동 : 4,500,000 원

③ 경주시 G 축사 I 동 : 1,500,000 원

④ 경주시 F 휴게실 : 3,400,000 원

⑤ 경주시 F 비닐하우스 : 300,000 원

나. 유익비 상환청구 (합계 : 3,130,000 원)

(1) 농사용 전기 설치비 : 730,000 원

(2) 쉼대밭 황무지 정리비용 : 2,400,000 원

다. 기타 비용 및 이사 비용 청구

이 사건 부동산에 있는 원고 문중 분묘 29 개에 대한 월 2 회, 17 년간의 별초비용 및 이사 비용 : 최소 20,000,000 원

나. 지상물 또는 부속물 매수청구에 관하여

1) 식재한 나무

가) 먼저 피고의 위 주장 중 복분자 200그루, 두릅나무 50그루에 관하여 보건대, 갑 제6호증의 기재,

이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 계약기간 중 이 사건 부동산에 복분자 200그루, 두릅나무 50그루를 각 식재한 사실, 위 복분자 200그루의 2020. 2. 4. 기준 입목상태의 시가는 560만 원, 두릅나무 50그루의 2020. 2. 4. 기준 입목상태의 시가는 150만 원인 사실이 각 인정된다. 피고의 위 각 수목에 대한 지상물 매수청구권 행사의 의사가 담긴 2019. 7. 9.자 준비서면이 2019. 7. 10. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 위 인정사실에 의하면 원고와 피고 사이에 위 각 수목에 관한 매매계약이 체결되었다. 원고의 매수가격은 위 매수청구권 행사 당시 시가라고 봄이 타당하므로, 결국 원고는 피고에게 위 각 수목의 매매대금 합계 710만 원(= 560만 원+ 150만 원)을 지급할 의무가 있다.

나) 피고는 위 복분자 및 두릅나무 외에도 수목을 식재하였다면서 지상물 매수청구권을 행사한다고 주장하나, 을 제2, 6, 10호증은 피고가 일방적으로 작성한 자료로서 이를 그대로 믿기 어렵고, 달리 피고가 이 사건 부동산에 복분자 및 두릅나무 외 다른 수목을 식재하였다는 점을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 안전 가설울타리

갑 제6호증, 을 제3호증의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 계약기간 중 이 사건 부동산에 안전 가설울타리(길이 1,300m, 면적 7,800㎡)를 설치한 사실, 위 울타리의 2020. 2. 4. 기준 시가는 2,570만 원인 사실이 각 인정된다. 피고의 위 안전 가설울타리에 대한 지상물 매수청구권 행사의 의사가 담긴 2019. 7. 9.자 준비서면이 2019. 7. 10. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 위 인정사실에 의하면 원고와 피고 사이에 위 안전 가설울타리에 관한 매매계약이 체결되었다. 원고의 매수가격은 위 매수청구권 행사 당시 시가라고 봄이 타당하므로, 결국 원고는 피고에게 위 안전 가설울타리 매매대금 2,570만 원을 지급할 의무가 있다.

3) 버섯시설 : 2개동(면적 4,100㎡)

건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우 건물 기타 지상시설이 현존한 때에는 임차인은 상당한 가액으로 건물 기타 지상시설의 매수를 청구할 수 있다(민법 제643조, 제283조). 그런데 토지 위의 시설물이 해당 토지의 임차 용도에 필요한 시설물이라

하더라도 그 자체의 소유가 그 임대차의 주된 목적이 아니고, 비용이 다소 든다고 하더라도 주구조체를 토지로부터 쉽게 분리 철거해 낼 수 있으며, 그와 같이 철거하더라도 해당 시설물이 전혀 쓸모가 없어진다거나 사회경제적으로 큰 손실을 초래하지 않는 경우에는 임차인의 매수청구권은 부정된다(대법원 1997. 2. 14. 선고 96다46668 판결 참조).

갑 제6호증의 기재, 이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 계약기간 중 이 사건 부동산에 표고버섯 재배용으로 평균길이 약 1m 정도의 참나무에 천공한 후 그 구멍에 종균을 접종하여 철지주대에 걸쳐놓은 상태에서 배양하는 버섯시설 2개동(배양 중인 접종목 약 550개), 위 각 시설을 둘러싸는 약 1미터 높이, 2m 간격의 철지주, 나일론 그물망 및 미세한 철망으로 구성된 가설울타리(H동 약 62m, I동 약 68m)를 각 설치한 사실이 인정된다. 그런데 이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 버섯시설과 철지주, 가설울타리는 토지로부터 이를 분리·철거할 수 있는 것으로서 그와 같이 철거하더라도 해당 시설물이 전혀 쓸모가 없어진다거나 사회경제적으로 큰 손실을 초래하지는 않는 경우에 해당한다고 보이므로, 이에 대한 피고의 지상물 또는 부속물 매수청구권은 인정되지 않는다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 시설물(5개동, 면적 합계 380㎡)

가) 피고는 경주시 F 우사, G 축사 H, I동에 대하여 지상물 매수청구권을 행사한다고 주장한다. 이에 관하여 보건대, 이 사건 부동산에 우사 및 축사가 존재함은 앞서 본 바와 같고, 원고는 피고가 기존에 존재하던 우사 및 축사를 증축 또는 보수한 것이라고 주장하는바, 을 제6, 10호증은 피고가 일방적으로 작성한 자료로서 이를 그대로 믿기 어렵고, 달리 이 사건 부동산에 존재하는 우사 및 축사를 피고가 신축하였다는 점을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다(오히려 을 제7호증의 기재에 의하면, 피고는 위 각 시설물의 일부를 증축하거나 보수한 것으로 보이는바, 이는 유익비 상환의 문제로서 아래에서 보는 바와 같이 피고가 유익비 상환청구권을 포기한 것으로 보는 이상 원고가 이를 상환할 의무도 인정되지 않는다).

나) 갑 제6호증의 기재, 이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 계약기간 중 이 사건 부동산에 경주시 F 휴게실 및 비닐하우스를 각 설치한 사실, 위

휴게실의 2020. 2. 4. 기준 시가는 340만 원, 비닐하우스의 2020. 2. 4. 기준 시가는 30만 원인 사실이 각 인정된다. 피고의 위 휴게실 및 비닐하우스에 대한 지상물 매수청구권 행사의 의사가 담긴 2019. 7. 9.자 준비서면이 2019. 7. 10. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 위 인정사실에 의하면 원고와 피고 사이에 위 휴게실 및 비닐하우스에 관한 매매계약이 체결되었다. 원고의 매수가격은 위 매수청구권 행사 당시 시가라고 봄이 타당하므로, 결국 원고는 피고에게 위 휴게실 및 비닐하우스 매매대금 합계 370만 원(= 340만 원 + 30만 원)을 각 지급할 의무가 있다.

5) 원고의 주장에 대한 판단

원고는 이 사건 계약에서 피고에게 이 사건 부동산의 원상회복의무를 부여하고 있으므로 피고는 지상물 또는 부속물 매수청구권을 포기한 것이라는 취지의 주장을 한다. 그러나 이 사건 계약에서 정한 원상회복의무가 피고의 지상물 또는 부속물 매수청구권 포기로 해석되는 경우에는 민법 제643조, 제646조에 반하여 임차인에게 불리한 것으로서 그 포기 약정의 효력이 없으므로(민법 제652조), 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 유익비 상환청구에 관하여

원고와 피고는 이 사건 계약 당시 피고가 이 사건 부동산을 원상복구하여 원고에게 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 인정사실에 의하면, 위 원상복구 약정은 임차인인 피고가 임차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 하는 특약을 한 것으로 봄이 타당하므로(대법원 1994. 9. 30. 선고 94다20389, 20396 판결), 피고는 농사용 전기 설치비 및 쏙대밭 황무지 정리 비용에 관한 유익비를 상환 청구할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 기타 비용 및 이사 비용 청구에 관하여

원고와 피고는 이 사건 계약 당시 피고가 이 사건 부동산에 있는 원고 문중 분묘를 관리하는 조건으로 이 사건 부동산을 사용하기로 한 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 인정사실에 의하면, 원고와 피고는 이 사건 계약기간 동안 피고가 이 사건 부동산에 존재하는 분묘를 벌초하는 등 관리하되 그 비용을 별도로 지급받지 않기로 약정하였다고 봄이 타당하므로, 피고는 이에 대한 비용의 상환을 구할 수

없다. 또한 피고가 원고에게 이 사건 부동산의 인도로 인한 이사 비용의 지급을 구할 아무런 법률적 근거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

마. 소결

따라서 원고는 피고에게 위 각 지상물 매매대금 합계 36,500,000원(= 수목 7,100,000원 + 안전 가설울타리 25,700,000원 + 휴게실 및 비닐하우스 3,700,000원)을 지급할 의무가 있다(피고는 위 매매대금에 대한 지연손해금의 지급을 구하나, 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는데, 원고의 위 매매대금 지급의무는 피고의 위 각 지상물 인도의무와 동시이행관계에 있으므로, 원고의 채무가 이행지체에 빠졌다고 할 수 없어 위 지연손해금 청구 부분은 이유 없다).

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하며, 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강민기

별지