

대구지방법원 김천지원 2017. 7. 13 선고 2016가단32748(본소), 2016가단33352(반소) 판결
[지상물매수청구 · 토지인도]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

피고(반소원고) C

변론 종결 2017. 3. 30.

판결 선고 2017. 7. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)로부터 5,000,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)들은 연대하여 피고(반소원고)에게 2016. 11. 20.부터 별지 목록 제1항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 950,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)들의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 원고(반소피고)들에 대한 나머반소 청구를 각 기각한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.
5. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)들이 모두 부담한다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들에게각 27,410,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

[반소] 피고가 원고들을 상대로 별지 목록 제4항 기재 부동산의 철거를 구하는 외에는 주문 제1, 2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

이하 본소와 반소를 한꺼번에 본다.

가. 피고는 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자이다.피고는 1994년경 D에게 별지 목록 제1항 기재 토지를 임대하였다.

나. D는 이 사건 토지를 임차한 후 그 지상에 별지 목록 제2, 3항 기재 각 건물(이하 별지 목록 제2항 기재 건물을 '에이동 건물', 별지 목록 제3항 기재 건물을 '비동 건물'이라 한다)을 신축하여 1994. 5. 7. 소유권보존등기를 마치고 자동차 정비업체를 운영하였으며, 이후 에이동 건물이 일부 증축되었다. 에이동, 비동 건물은 원래 하나의 건물로 등기되었는데, 2015. 5. 21. 비동 건물에 대한 분할등기가 이루어졌다.

다. 이후 이 사건 토지의 임차인 및 위 각 건물의 소유자들이 변경되었다. 원고들과 E, F, G은 2005. 4. 20. 피고로부터 이 사건 토지를 임대차기간 2005. 4. 20.부터2010. 4. 19.까지, 보증금 500만 원, 차임 연 500만 원에 임차하면서, 피고에게 임대차계약 종료 시 원상회복을 약속하고 다음과 같은 특약사항을 정하였다.

이 사건 토지에 대하여 임차인들은 지상 및 지하 구조물에 대하여 임대차 만료 시 원상 복구 해 주기로 하고, 원상복구를 하지 않을 시에는 무상으로 임대인에게 양도하기로

하며 민형사상의 이익을 제기치 않기로 함

라. 원고들과 E, F은 2010. 4. 19. 피고로부터 이 사건 토지를 임대차기간 2010. 4.20.부터 2013. 4. 19.까지, 보증금 500만 원, 차임 월 70만 원으로 정하여 임차하고, 이후 2013. 7. 11. 이 사건 토지를 임대차기간 2013. 7. 20.부터 2016. 7. 20.까지, 보증금 500만 원, 차임 월 95만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하면서 종전과 동일한 내용으로 원상회복을 거듭 약속하였다.

마. 피고는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)의 만료전인 2016. 3. 8., 2016. 5. 16., 2016. 7. 11., 원고들에게 갱신거절의 의사가 담긴 내용증명 우편물을 발송하였고, 위 우편물들은 그 무렵 도달하였다.

바. 한편 별지 목록 제4항 기재 건물(이하 '씨동 건물'이라 한다. 에이동, 비동, 씨동 각 건물을 통칭할 때에는 이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)은 2005. 9. 13. 사용승인을 받고 2015. 5. 21. 소유권보존등기가 마쳐졌다. 원고들은 이 사건 각 건물을 공동소유하고 있다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 을 제1 내지 5호증의 각 기재(가지번호가 있는 경우에는 이를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고들의 주장

원고들은 이 사건 각 건물의 소유를 위해 이 사건 토지를 임차하였는데, 임대차기간이 만료되었고, 피고가 갱신거절의 의사를 명백히 하였다. 그러므로 원고들은 피고를 상대로 현존하는 에이동 건물의 매수를 청구한다.

2) 피고의 주장

원고들은 피고와 임대차계약을 체결하면서 원상회복을 약정하였으므로, 피고에 게 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

나. 판단

원고들이 피고와 이 사건 토지에 대한 임대차계약을 체결하면서 원상회복을 약속한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 지상물매수청구권 포기약정에 해당한다.

민법 제643조가 정하는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임차인이 가지는 지상물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료되었음에도 그 지상 건물이 현존하는 경우에 임대차계약을 성실하게 지켜온 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 있는 권리로서 국민경제적관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고, 토지 소유자의 배타적 소유권행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위한 제도로써(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 참조), 임차인의 위 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다 할 것이나, 임차인 등에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다36130 판결, 대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 등 참조).

그러므로 이 사건에 있어 과연 이 사건 지상물매수청구권 포기약정이 임차인인 원고들에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있는지 여부에 관하여 살펴본다. 앞서 본 기초사실에, 갑 제1호증, 을 제1내지 4, 7호증의 각 기재, 감정인 H의 시가감정 결과, 감정인 I의 차임감정 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정들에 의하면, 원고들의 지상물매수청구권 포기약정은 실질적으로 원고들에게 불리한 것이라고 할 수 없고, 따라서 원고들의 주장은 이유 없다.

① 원고들은 2005. 4. 20. 임대차기간을 5년으로 정하여 임대차계약을 체결한 후, 두 차례에 걸쳐 임대차계약을 갱신하여 전체 임대차기간이 11년을 넘는다. 이처럼 원고들은 이 사건 토지를 장기간 임차하여 영업하였고, 경량철골조인 에이동 건물은 보존등기를 한 날로부터 이미 23년이 넘어 노후화되었다.

② 이 사건 토지에 대한 차임 감정결과 적정 차임은 2012. 1. 21.부터 2013. 1. 20.까지

2,193,198원, 2013. 1. 21.부터 2014. 1. 20.까지 2,290,365원, 2014. 1. 21.부터 2015. 1. 20.까지 2,521,715원, 2015. 1. 21.부터 2016. 1. 20.까지는 2,933,518원, 2016. 1. 21.부터는 3,067,701원인 사실이 인정된다. 이를 원고들이 피고에게 지급한 실제 차임과 비교하면 위 기간 동안 적게는 월 약 134만 원, 많게는 월 약 211만 원 정도 차이 가 난다. 특히 원고들은 2010. 4. 19.까지는 차임으로 연간 500만 원만 지급하였으므로, 이 사건 임대차계약이 종료할 때까지 약 11년 동안의 적정 차임과 원고들이 실제로 지급한 차임의 차이가 상당한 금액에 이르고, 이는 에이동 건물의 감정가(5,482만 원)를 크게 상회한다.¹⁾

③ 원고들과 피고 사이에 이 사건 토지에 대해 3차례 임대차계약이 이루어졌고, 그과정에서 매번 이 사건 각 건물을 철거하여 원상회복을 하거나 무상으로 피고에게 인도하기로 약정하였으며, 지상물매수청구권을 행사하지 않았다. 원고들은 자신들이 투여한 자본, 건물의 잔존 가치, 임대차기간 등을 충분히 고려하여 위와 같이 약정한 것으로 보인다.

④ 그러므로 원고들은 약 11년 동안 시세보다 낮은 차임을 지급하면서 이 사건 토지를 임차하여 왔고, 이 사건 각 건물에 투자한 자본 역시 충분히 회수한 것으로 보이 며, 그 과정에서 지상물매수청구권을 행사할 기회가 몇 차례 있었음에도 포기의 의사를 거듭하여 표명하였음을 알 수 있다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

원고들은 이 사건 임대차계약 종료 후에도 이 사건 각 건물의 소유를 위해 이 사건 토지를 점유하고 있다. 그러므로 원고들은 피고에게 2016. 11. 20.부터 이 사건 토지를 인도하는 날까지 월 95만 원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 임대차계약이 종료하였음에도, 원고들이 피고 소유의 이 사건 토지 지상에 에이동, 비동 각 건물을 소유하고 있음(다만 씨동 건물이 이미 철거된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다)은 앞서 살펴본 바와 같다.

따라서 원고들은 피고로부터 보증금 500만 원을 돌려받음과 동시에 피고에게 에이 동, 비동 각 건물을 철거하고(이미 멸실된 씨동 건물의 철거를 구하는 주장은 이유 없다), 이 사건 토지를 인도하며, 차임 상당액을 지급한 이후인 2016. 11. 20.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 매월 95만 원²⁾ 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 본소 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 원고들에 대한 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정한근

[별지]

부동산의 표시

1. 김천시 광릉지 1322㎡

2. 김천시 에이동

[도로명주소] 김천시

경량철골조 판넬지붕 단층 자동차관련시설

정비공장 250㎡

작업장 및 사무소 80㎡

3. 김천시 비동

[도로명주소] 김천시

시멘트벽돌조 스라브지붕 단층 화장실 3.78㎡

4. 김천시 씨동

[도로명주소] 김천시

경량철골구조 칼라강판지붕 단층 자동차관련시설 작업장 48.14㎡, 들.

1) 원고들은 차임감정 결과에 합리성이 결여되었다는 취지로 주장하나, 감정인의 감정결과 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다.

2) 피고는 적정 차임의 범위 내에서 부당이득을 구하고 있으므로, 씨동 건물이 이미 철거되었는지

여부는 영향을 미치지 않는다.