

대구지방법원 의성지원 2015. 11. 25 선고 2013가단2490(본소), 2014가단1999(반소) 판결
[토지인도 등 · 수목매수청구]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2015. 10. 28.

판결 선고 2015. 11. 25.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 22,230,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 중 50%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

<본소>

피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지제1 목록 기재

각 부동산에 식재된 별지 과수나무 목록 기재 수목 594주를 수거하고, 위 각 토지를 인도하라.

<반소>

원고는 피고에게 27,048,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 같이 본다.

1. 기초 사실

가. 원고는 2008. 11. 17. 피고에게 별지 제1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)과 별지 제2 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 임대차기간 2008. 11. 3.부터 2013. 11. 2.까지, 임대료 매년 100만 원으로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 한편, 원고와 피고는 특약사항으로 이 사건 임대차계약의 만료나 해제로 계약이 종료되는 경우 피고는 원고에게 계약했던 건물을 반환하기로 약정하였다.

나. 피고는 이 사건 토지에 별지 과수나무 목록 기재 사과나무 등 594주(이하 '이 사건 수목'이라 한다)의 수목을 식재하고 이 사건 토지를 점유하고 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재(각 가지번호 있는 경우 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 기초 사실에 따르면, 이 사건 임대차계약은 2013. 11. 2. 임대기간의 만료로 종료되었다고 할 것이고, 피고가 이 사건 임대차계약 종료 이후 현재까지 이 사건 토지위에 이 사건 수목을 소유하면서 이 사건 토지를 점유하고 있고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 토지 위에

식재된 이 사건 수목을 수거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 유익비 주장

가) 주장

피고는 이 사건 건물을 보수, 수리하기 위하여 7,334,000원 이상을 지출하였고, 이에 따라 이 사건 건물의 가치가 4,818,000원이 증가하였으므로, 원고는 피고에게 유익비로 위 4,818,000원을 지급할 의무가 있다고 주장한다. 이에 대하여 원고는 이 사건 임대차계약의 특약사항으로 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약이 종료하는 경우 이 사건 주택을 원상회복하여 줄 의무가 있으므로, 유익비를 청구할 수 없다고 주장한다.

나) 판단

살피건대, 이 사건 임대차계약이 2013. 11. 2. 임대기간의 만료로 종료한 사실은 앞서 본 바와 같고, 을 제1 내지 9호증(각 가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 C의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 건물을 7,080,000원을 들여 수리하여 이 사건 건물의 현존가치가 4,818,000원 증가한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 유익비로 증가한 현존가치인 4,818,000원을 지급할 의무가 있다(한편, 원고는 이 사건 건물이 이 사건 토지 지상에 위치하지 않고 원고가 이 사건 건물의 반환을 구하고 있지 아니하므로 피고의 유익비 청구는 이유 없다고 주장하나, 이 사건 건물 또한 이 사건 토지와 함께 이 사건 임대차계약의 임대목적물인 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 주장하는 위와 같은 사정만으로, 피고가 원고에게 유익비 청구를 할 수 없다고 볼 수는 없다).

그러나 이 사건 임대차계약의 특약사항에서 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약이 종료하는 경우 계약했던 건물을 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 여기에 ① 위 특약사항은 이 사건 임대차계약의 목적물인 이 사건 토지 및 건물 중 이 사건 건물에 대하여만 특별히 규정하고 있는 점, ② 임차인인 피고가 임대인인 원고에게 임차기간 만료 시 임대목적물을 반환할 의무는 임대차계약에서의 기본적인 의무로서 원고와 피고가 피고의 위와 같은 기본적인 의무를 단순히

확인하는 의미에서 가장중요한 임대목적물인 이 사건 토지를 제외하고 이 사건 건물에 관하여만 위와 같은 특약사항을 두었다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 위 특약사항에 명시적으로 '원상회복하여 반환한다.'는 취지의 기재가 없다고 하더라도 피고는 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 그 임차기간 만료 시 유익비상환청구권을 포기하였다고 봄이 타당하므로, 이를 지적하는 원고의 위 주장은 이유 있고, 결국 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 지상물매수청구권

가) 피고는, 피고가 이 사건 건물에 관하여 민법 제643조, 제283조에 따른 지상물매수청구권을 행사하였으므로, 피고는 원고의 이 사건 토지 인도 및 이 사건 수목수거 청구에 응할 수 없다고 항변하므로 살피건대, 건물의 소유를 목적으로 한 기간의 약정 없는 토지임대차계약을 임대인이 해지함으로써 임대차가 종료하여 임차인이 임대인에게 토지를 인도하여야 하는 법률관계에 있다면, 임차인은 임대인에게 계약갱신청구의 유무에 불구하고 건물매수청구권을 행사하여 건물대금의 지급을 구할 수 있고, 만일 임차인이 건물매수청구권을 행사하고 심리 결과 그 권리가 인정된다면 임대인의 건물철거 및 대지인도청구는 그 대금지급과 상환으로 건물인도를 구하지 않으면 기각되어야 하는바(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결 등 참조), 이 사건 임대차계약은 수목의 소유를 목적으로 한 토지 임대차계약으로서 2013. 11. 2. 종료된 사실은 앞에서 인정한 바와 같고, 이 사건 수목에 관하여 매수를 청구한다는 의사표시가 기재된 피고의 답변서부분이 2013. 12. 27. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 원고와 피고 사이에 이 사건 임대차계약 종료될 당시인 2013. 11. 2. 이 사건 수목에 관한 매매계약이 성립되었다고 할 것이어서, 피고의 위 항변은 이유 있다.

나) 이에 대하여 원고는 피고가 이 사건 토지에 이 사건 수목을 식재하는 것에 동의한 사실이 없고, 피고는 무단으로 이 사건 토지에 이 사건 수목을 식재하였으므로, 피고의 지상물매수청구권에 응할 의무가 없다고 주장한다.

살피건대, 사과나무 등을 식재하여 수확하기 위해서는 통상 5년 이상의 기간이 소요되는 반면 이 사건 임대차기간은 5년에 불과하고, 달리 이 사건 임대차계약자체에 피고가 수목을 식재하기 위한 용도로 이 사건 토지를 임차한다는 내용이 기재되어 있지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 을 제11호증의

기재, 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 2009. 3.경 원고가 피고의 집을 방문한 자리에서, 원고에게 마을주민들이 이 사건 토지에 사과나무를 심으면 잘 될 것이라고 한다면서 피고가 사과나무를 심어보겠다고 말하였는데, 이에 원고는 찬성의 의사를 표시하였거나 적어도 피고의 위 제안에 적극적으로 이의하지 않았던 것으로 보이는 점, ② 피고는 2009. 3. 말경 본격적으로 이 사건 수목을 식재하여 재배하기 시작하였는데 그 과정에서도 원고가 특별히 이의를 제기하지 아니하였던점, ③ 만약 피고가 원고로부터 이 사건 토지에 이 사건 수목을 식재하는데 동의를 받지 못하였다면, 임대차기간이 끝나 이 사건 수목을 식재한 지 약 4년 8개월이 지나면이를 캐내어야 함에도 불과하고 많은 비용을 들여 5년 이상이 지나야 과실을 수확할수 있는 이 사건 수목을 식재하지는 아니하였을 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 임대차계약 당시에는 피고가 일반 작물을 심기 위한 목적이었지 이 사건 수목을 식재할 목적으로 이 사건 토지 등을 임차한 것이 아니어서 임대차기간이 5년에 불과하였으나, 임대차계약의 갱신 등을 통하여 이 사건 임대차기간의 연장이 가능한 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고가 이 사건 토지에 이 사건 수목을 식재하는 것에 묵시적으로 동의하였다고 할 것이고, 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 유익비 청구

앞서 본 바와 같이 피고는 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 그 임차기간만료 시 이 사건 건물에 관한 유익비상환청구권을 포기하였다고 봄이 타당하므로, 피고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 지상물매수청구

피고가 원고에 대하여 이 사건 수목에 관하여 민법 제643조, 제283조에 따른 지상물매수청구권을 행사함으로써, 피고와 원고 사이에 2013. 11. 2. 이 사건 수목에 관한 매매계약이 성립된 사실은 앞에서 인정한 바와 같고, 감정인 E의 시가감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 매매계약 성립 시에 가까운 2014. 6. 25. 기준 이 사건수목의 시가가 22,230,000원인 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 피고에게 매매대금으로 22,230,000원을 지급할 의무가 있다(피고는 위

매매대금에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터의 지연손해금의 지급도 구하고 있으나, 원고의 매매대금 지급의무는 피고의 이 사건 수목 및 토지인도 의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 피고가 자신의 위 반대채무를 이행하였거나 이행제공하였음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상, 원고의 매매대금 지급의무가 이행지체에 빠졌다고 볼 수 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다).

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위내에서 이유 있어 인용하며, 나머지 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조영진

제1 목록

1. 경북 의성군 F 전 1,028㎡
2. 경북 의성군 G 전 379평
3. 경북 의성군 H 잡종지 581㎡
4. 경북 의성군 I 답 921㎡, 끝.

제2 목록

경북 의성군 J 지상 토담조 슬레이트지붕 단층주택 28㎡, 토담조 슬레이트지붕 단층주택 7㎡, 부속건물 토담조 슬레이트지붕 단층우사 30㎡, 토담조 슬레이트지붕 창고 4㎡, 블록조 슬라브지붕 저장고 64㎡. 끝.

과수나무 목록

순번	물건의 종류	구조 및 규격	수량(주)
1	사과나무(부사)	6년	345
2	사과나무(부사)	5년	164
3	사과나무(부사)	4년	3
4	사과나무(부사)	3년	23
5	사과나무(아오리)	6년	45
6	복숭아나무	6년	4
7	매실나무	6년	3
8	대추나무	6년	3
9	배나무	6년	3
10	포도나무	5년	1
	합 계		594