

대구지방법원 2021. 7. 7 선고 2020나322471(본소), 2020나322488(반소) 판결

[토지인도 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고), 피항소인 겸 항소인

A단체

소송대리인 변호사 김연증

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인

B

소송대리인 법무법인 포인

담당변호사 장세훈

변 론 종 결 2021. 5. 12.

판 결 선 고 2021. 7. 7.

제1 심판결 대구지방법원 경주지원 2020. 10. 13. 선고 2017가단13444(본소),
2020가단12632(반소) 판결

주 문

1. 제1심 판결의 반소에 관한 부분 중 원고(반소피고)에 대하여 피고(반소원고)에게 10,500,000원을 초과하여 지급을 명한 원고(반소피고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)의 나머지 항소 및 피고(반소원고)의 항소를 각 기각한다.

3. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 1/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 1 부동산의 표시 기재 각 부동산을 인도하라.

반소: 원고는 피고에게 98,930,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

원고: 제1심 판결의 반소에 관한 부분 중 원고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각한다.

피고: 제1심 판결의 본소에 관한 부분을 취소하고, 원고의 본소청구를 기각한다. 제1심 판결의 반소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소한다. 원고는 피고에게 62,430,000원 및 98,930,000원에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

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

나. 원고는 2012. 2.경 피고와 사이에 원고가 별지 1 부동산의 표시 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 피고에게 사용·관리하게 하고, 이 사건 부동산을 2012. 2. 6.까지 피고에게 인도하되, 기한은 인도일부터 24개월까지로 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.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증[피고는 부동산임주계약서(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, 제1심 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

피고가 본소에 관하여 항소하면서 당심에서 주장하는 사유는 제1심에서 피고가 주장한 내용과 크게 다르지 아니하고, 제1심에서 제출된 증거들과 당심에서 제출된 을 제11, 12호증의 각 기재 및 영상, 제1심 및 당심에서의 변론 전체의 취지를 모두 살펴보더라도 본소청구에 관한 제1심의 판단은 정당하다고 인정된다.

이에 이 법원이 이 사건 중 본소청구에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결 중 ‘2. 본소 청구에 대한 판단’ 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 반소청구에 관한 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 ,

가시

구찌병 20 그루, 복분자 200 그루, 두릅나무 50 그루, 매실나무 5 그루,
석류나무 1 그루, 대추나무 1 그루, 복숭아나무 3 그루, 앵두나무 1 그
루, 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 벌초비용 및 이사
비용: 최소 20,000,000 원

나. 지상물 또는 부속물 매수청구에 관하여

1) 이 사건 계약의 목적

건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우

건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 임차인은 상당한 가액으로 건물, 수목 기타 지상시설의

매수를 청구할 수 있는바(민법 제643조, 제283조), 피고가 지상물 또는 부속물 매수청구를 하기 위해서는 이 사건 계약이 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차에 해당하여야 한다.

살피건대, 위 인정사실 및 앞서 든 증거들, 갑 제6호증의 기재, 제1심 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 계약의 목적을 명확히 약정하지는 않은 것으로 보이나, 피고는 이 사건 계약기간 중 이 사건 부동산에 복분자 200그루, 두릅나무 50그루를 각 식재한 사실, 이 사건 부동산에서 버섯을 재배하거나 가축을 사육한 사실, 휴게장소 및 농작물 보관 등을 위하여 이 사건 부동산에 휴게실 등을 설치한 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 계약은 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 목축을 목적으로 한 토지임대차라고 할 것이고, 피고는 이 사건 계약기간이 만료한 경우 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 원고에 대하여 상당한 가액으로 건물, 수목 기타 지상시설의 매수를 청구할 수 있다.

2) 식재한 나무

그러므로 먼저 피고의 위 주장 중 복분자 200그루, 두릅나무 50그루에 관하여 보건대, 갑 제6호증의 기재, 제1심 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁 결과에 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.

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.

3) 안전 가설울타리

건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 임차인은 상당한 가액으로 건물, 수목 기타 지상시설의 매수를 청구할 수 있으나, 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 제6호증, 을 제3호증의 각 기재 또는 영상, 제1심 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. 그런데 제1심 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 안전 가설울타리가 식목 등을 위하여 필요한 시설물이라 하더라도 그 자체의 소유가 이 사건 계약의 주된 목적이 아니고, 안전 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) 버섯시설: 2개동(면적 4,100㎡)

갑 제6호증의 기재, 제1심 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 제1심 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.

5) 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, 제1심 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 휴게실에 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 휴게실에 관한 매매계약이 체결되었다. 원고의 매수가격은 위 매수청구권 행사 당시 시가라고 봄이 타당하므로, 결국 원고는 피고에게 위 휴게실 매매대금 340만 원을 지급할 의무가 있다.

그러나 제1심 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 비닐하우스는 토지로부터 이를 분리·철거할 수 있는 것으로서 그와 같이 철거하더라도 해당 시설물이 전혀 쓸모가 없어진다거나 사회경제적으로 큰 손실을 초래하지는 않는 경우에 해당한다고 보이므로, 비닐하우스에 대한 피고의 지상물 또는 부속물 매수청구권은 인정되지 않는다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

6) 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 참조), 피고는 농사용 전기 설치비 및 쏙대밭 황무지 정리비용에 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 10,500,000원(= 수목 7,100,000원 + 휴게실 3,400,000원)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 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 반소청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결 중 반소에 관한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결의 반소에 관한 부분 중 원고에 대하여 피고에게 위 인정 금원을 초과하여 지급을 명한 원고 패소 부분을 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 피고의 반소청구를 기각하며, 원고의 나머지 항소와 피고의 항소는 이유 없어 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장래아, 판사 김지영, 판사 권준범

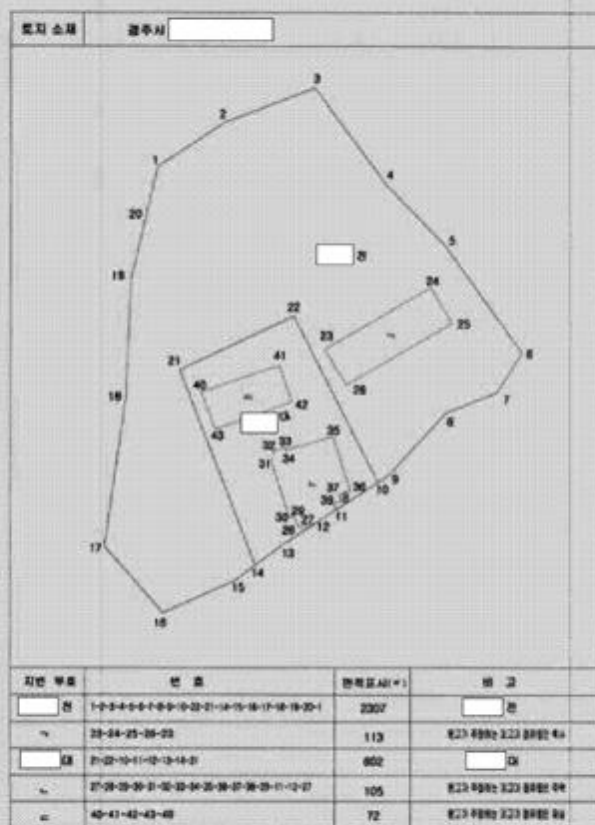
별지 1

부동산의 표시

1. 경상북도 경주시 K
전 777m²
2. 경상북도 경주시 L
답 1875평
3. 경상북도 경주시 G
임야 239평
4. 경상북도 경주시 F
전 698평
5. 경상북도 경주시 F
전 698평 지상 별지 2 도면 표시
23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ부분 지상 단층 축사 113m²
6. 경상북도 경주시 M
전 182평
7. 경상북도 경주시 M
전 602m² 지상 별지 2 도면 표시
27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 11, 12, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ부
분 지상 단층주택 105m²,
같은 도면 표시 40, 41, 42, 43, 40의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ부분 지상 단층 제실 72m²
8. 경상북도 경주시 N
전 2519m²
9. 경상북도 경주시 O
전 846m²
10. 경상북도 경주시 P
임야 79438m²

별지 2

참 고 도



끝.

