

대전지방법원 2018. 11. 28 선고 2017가단10302(본소), 2018가단222720(반소) 판결 [토지인도
등 · 지상물매수청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 로플러스

담당변호사 박동식, 이연숙

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 전병무

변론 종결2018. 11. 7.

판결 선고2018. 11. 28.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
 - 가. 1) 대전 유성구 C 답 3,020m² 지상 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 비닐하우스 206m²,
 - 2) 같은 감정도 표시 9, 8, 11, 10, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 비닐하우스 793m²,
 - 3) 같은 감정도 표시 7, 6, 13, 12, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄷ 부분 비닐하우스 779m²,
 - 4) 같은 감정도 표시 5, 4, 15, 14, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄹ 부분 비닐하우스 787m²를 각 철거하고,
 - 나. 대전 유성구 C 답 3,020m²를 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문과 같다.

[반소]

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 36,825,600원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분이 원고에게 송달된 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 본소청구(철거 및 인도청구)

가. 청구원인에 관한 판단

1) 인정 사실 가) 제1, 2차 임대차계약

(1) 대전 유성구 C 답 3,020m² (이하 '이 사건 토지'라 한다)는 원고의 소유이다. 원고는 위 토지를 피고에게 임대하였고, 이 과정에서 아래 [표1-1] 기재와 같이 임대차계약서가 작성되었다(이하 순번에 따라 '제0차 임대차계약서'라 한다).

[표1-1: 원고와 피고 사이에 작성된 임대차계약서]

1	2005. 3. 28.	2005. 3. 31.~2009. 3. 30. (5년)	백미13가마반, 매년 선불	갑 제8호증의 1
2	2010. 3. 30.	2009. 3. 30.~2014. 3. 30. (5년)	백미13가마반, 매년 선불	갑 제8호증의 2

(2) 원고와 피고는 제1, 2차 임대차계약서를 작성하면서 '임대인은 만기 6개월 전에 통보하여 만기 때

지상물건을 철거해달라고 할 수 있다. 만약에 임차인이 지상물건을 철거하지 아니하면 민형사상의 책임을 진다'는 내용의 협의서를 작성하였다.

(3) 원고와 피고는 2017. 3. 13. 제1, 2차 임대차계약서 작성 시 오기가 있었던 사실을 인정하고, 제1차 임대차계약서의 임대차기간을 "2005. 3. 31.~2009. 3. 30."에서 "2005. 3. 31.~2010. 3. 30."으로, 제2차 임대차계약서의 임대차기간을 "2009. 3. 30.~2014. 3. 30."에서 "2010. 3. 30.~2015. 3. 30."으로 각 수정하는 내용의 서면을 작성하였다[을 제2호증, 제1차 임대차계약의 기간은 5년임에도 2005. 3. 31. 시작된 임대차의 종기가 4년 후인 2009. 3. 30.으로 기재되어 있으므로 이를 2010. 3. 30.으로 수정하고, 이에 따라 제2차 임대차계약의 시기도 2010. 3. 30.으로 수정한 것이다. 한편 피고는 '위 문서를 읽어보긴 하였으나 그 내용을 이해하지 못한 상태에서 서명날인하였다'고 주장하며 원고를 사문서위조와 위조사문서행사죄 등으로 고소하였으나 대전지방법검찰청 검사는 2018. 10. 30. 원고에 대해 불기소처분(혐의없음)하였다].

(4) 수정된 내용에 따르면 제1, 2차 임대차계약의 기간은 아래와 같다.

[표1-2: 수정된 임대차계약서에 따른 임대차기간]

1	2005. 3. 28.	2005. 3. 31.~(2009.3.30.⇨) 2010.3.30.(5년)	을 제2호증
2	2010. 3. 30.	(2009.3.30.⇨) 2010, 3, 30,~2015. 3.30.(5년)	

나) 제3차 임대차계약

(1) 원고와 피고는 제2차 임대차계약이 종료된 다음 날인 2015. 3. 31. 기간을 2015. 3. 31.부터 2017. 3. 30.까지 2년으로 정하여 제3차 임대차계약서를 작성하면서 아래와 같이 협의내용을 추가하였다(이하 아래 협의내용에 대해 '이 사건 협의내용'이라 한다).

[표2: 이 사건 협의내용]

협의내용

1. 임차인은 임대기간 중이나 만기 때 지상에 설치된 비닐하우스 및 지상물 일체를 철거하여 원상복구해주시기로 한다(논둑파손 및 논바닥 등).

2. 만약 지상물을 원상복구하지 않아 발생하는 제반비용은 임차인이 전적으로 책임지기로 한다.

10. 임대기간 종료 시 재연장할 수 없다.

(2) 원고와 피고는 협의내용이 추가된 제3차 임대차계약서에 대해 2015. 4. 1. 대전지방법검찰청 소속 공증인 D사무소 2015년 제5284호로 인증을 받았다.

다) 피고의 비닐하우스 등

(1) 피고는 2005. 3. 31. 위 토지를 임차한 후 위 토지에 비닐하우스를 설치하여 오이 등을 재배하였다.

(2) 피고가 이 사건 토지에 설치한 비닐하우스의 각 위치와 면적 및 구조는 아래와 같다(이하 아래 네 동의 비닐하우스를 합하여 '이 사건 비닐하우스'라 한다).

[표3: 이 사건 비닐하우스]

ㄱ 부분	- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 그 부분 비닐하우스 206m ² [ㄱ 부분의 비닐하우스의 나머지 부분은 이 사건 토지의 인접 토지인 유성구 E 토지(소유자 F)에 걸쳐 있다]	채소용, 철파이프조
ㄴ 부분	- 9, 8, 11, 10, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 비닐하우스 793m ²	채소용, 철파이프구조
ㄷ 부분	- 7, 6, 13, 12, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄷ 부분 비닐하우스 779m ²	화훼용, 철파이프구조
ㄹ 부분	- 5, 4, 15, 14, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄹ 부분 비닐하우스 787m ²	매장용, 철파이프구조

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 8, 10호증, 을 제2호증(가지번호 포함), 감정인 G, H의 각 감정결과, 변론 전체의 취지

2) 판단 가) 원고와 피고 사이에 2005. 3. 28. 기간을 5년으로 하는 제1차 임대차계약이 체결되었고, 5년 후인 2010. 3. 30. 다시 기간을 5년으로 정하여 제2차 임대차계약이 체결되었다가, 제2차 임대차계약이 종료된 다음 날인 2015. 3. 31. 기간을 2년으로 정한 제3차 임대차계약이 체결된 사실은 앞서 본 바와 같다. 다만 이 사건 토지는 농지이고, 농지법 제24조의2제2조는 "임대차기간을 정하지 아니하거나 3년보다 짧은 경우에는 3년으로 약정된 것으로 본다."라고 규정하고 있고, 같은 법 제26조의2는 "이 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다."라고 규정하고

있으므로 제3차 임대차계약의 기간은 2015. 3. 31.부터 2018. 3. 30.까지라고 할 것이다(이 부분은 원고도 인정하고 있다).

나) 원고와 피고 사이의 임대차계약은 2018. 3. 30. 기간만료로 종료되었으므로 피고는 이 사건 협의내용 제1조에 따라 원고에게 이 사건 비닐하우스를 철거하고 위 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 묵시의 갱신 주장 가) 주장

(1) 농지법 제25조는 "임대인이 임대차기간이 끝나기 3개월 전까지 임차인에게 임대차계약을 갱신하지 아니한다는 뜻이나 임대차계약조건을 변경한다는 뜻을 통지하지 아니하면 그 임대차기간이 끝난 때에 이전의 임대차계약과 같은 조건으로 다시 임대차계약을 한 것으로 본다."라고 규정하고 있다.

(2) 원고는 제2차 임대차계약이 끝나는 2015. 3. 30.의 3개월 전까지 아무런 통지도 하지 아니하였으므로 위 임대차계약은 종전과 같이 기간을 5년으로 하여 묵시적으로 갱신되었다. 제3차 임대차계약은 5년 후인 2020. 3. 30. 만료된다(2015. 3. 31. ~ 2020. 3. 30.). 따라서 원고의 청구에 응할 수 없다.

나) 판단

(1) 갑 제6호증의 기재에 따르면, 원고는 2015. 3. 17. 피고에게 '임대인 A은 임차인 B에게 2014. 3.경부터 1년 후 농지임대차계약이 종료되니 2015. 3. 31. 이후에는 A 본인이 자경을 한다고 구두상으로 수차례 이야기하였다. 이에 2015. 3. 31.까지 본인 소유의 농지에 대한 모든 지상물을 철거하여 주기 바란다'는 내용의 내용증명을 보낸 사실을 인정할 수 있고, 원고와 피고가 제2차 임대차계약이 종료한 다음 날인 2015. 3. 31. 임대차기간을 2년으로 하는 제3차 임대차계약을 체결하며 '임차인은 임대기간 만기에 지상에 설치된 비닐하우스 및 지상물 일체를 철거하여 원상복구한다, 임대기간 종료 시 재연장할 수 없다'고 약정한 사실은 앞서 본 바와 같다.

(2) 이러한 사실과 사정에 비추어 보면, 원고와 피고는 제2차 임대차계약이 종료한 다음 날인 2015. 3. 31. 임대차계약의 기간을 2년으로 하되, 위 기간이 종료되면 더 이상 기간을 재연장하지 않으며, 피고는 원고에게 지상물 등을 철거하여 위 토지를 인도하는 내용의 새로운 약정을 체결하였다고 보는

것이 타당하다. 제2차 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다는 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

2) 불공정법률행위 주장 가) 주장

(1) 제2차 임대차계약은 2015. 3. 31. 기간을 5년으로 정하여 묵시적으로 갱신되었다. 그런데 원고는 2015. 3. 31. 피고를 찾아와 '이 사건 토지는 I에 2차로 편입될 예정이다. 보상금을 받을 때까지 피고가 계속 농사를 짓되 임대기간 중의 경작 직불금과 I편입에 의한 실농보상비 등은 임대인인 원고가 수령하는 것으로 하자'고 하였다.

(2) 피고는 보상받을 때까지 계속 농사를 짓게 해주겠다는 원고의 말을 믿고 제3차 임대차계약서와 협의내용을 작성하고 공증을 받았다. 비록 위 계약서에 임대차기간이 2015. 3. 31.부터 2017. 3. 30.까지로 기재되어 있기는 하나 이는 위 토지가 I에 편입되는 일자를 알 수 없어 편의상 형식적으로 기재한 것에 불과하다.

(3) 피고는 초등학교도 졸업하지 못한 무학자이며 귀가 어두워 잘 듣지도 못하고 농사일 외는 아무런 사회경험도 없다. 원고는 피고의 이런 사정을 이용하여 토지에 대한 보상이 이루어질 때까지 계속 농사를 짓되 계약서에는 편의상 기간을 2년으로 기재하는 것이라고 말하여 피고로 하여금 이미 묵시적으로 갱신된 5년의 임대차기간을 2년으로 단축하는 내용의 계약서에 날인하도록 하였다. 제3차 임대차계약은 피고가 궁박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 상태에서 작성된 것으로서 민법 제104조의 규정에 의하여 무효이다.

나) 판단

피고가 제출한 증거만으로는 제3차 임대차계약이 위와 같은 경위로 작성되었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

2. 반소청구(지상물매수청구)

가. 피고의 주장

1) 피고는 이 사건 토지에 대한 보상이 이루어질 때까지 농사를 짓도록 해주겠다는 원고의 말을 믿고 제3차 임대차계약이 체결된 2015. 3. 31. 이후 이 사건 토지에 1억 5,000만 원 상당을 투자하여 비닐하우스와 각종 시설을 새로 설치하였다.

2) 원고가 임대차갱신을 원하지 않으므로 피고는 민법 제643조, 제283조에 따라 위 비닐하우스와

각종 시설에 대한 지상물매수청구권을 행사한다. 원고는 피고로부터 위 시설 등을 인도받음과 동시에 피고에게 위 비닐하우스 등의 시가에 상당하는 매매대금 36,825,600원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 건물 기타 공작물 등의 소유를 목적으로 하는 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물 등이 현존한 때에는 임차인은 임대인에게 계약의 갱신을 청구할 수 있고, 임대인이 갱신을 원하지 아니하는 때에는 임차인은 임대인에게 건물의 매수를 청구할 수 있다(민법 제643조, 민법 제283조).

2) 이 사건 토지에 대한 임대차계약이 2018. 3. 30. 종료된 사실은 앞서 본 바와 같고, 감정인 G, H의 각 감정결과에 따르면, 이 사건 토지 지상에는 이 사건 비닐하우스를 비롯하여 관수시설, 무인방제시설, 순환식 수막재배시설, 보일러 등(이하 합하여 '이 사건 비닐하우스 등'이라 한다)이 설치되어 있는 사실, 2017. 7. 기준 위 비닐하우스 등의 가액은

36,825,600원[=24,105,600원(비닐하우스) +1,290,000원(관수시설)

+1,290,000원(무인방제시설)+2,400,000원(수막재배시설)+7,740,000원(보일러)]인 사실을 인정할 수 있다.

3) 한편 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고는 2005. 3. 31. 이 사건 토지를 5년 기간으로 정하여 임차한 후 오이를 재배하였고, 이를 위해 비닐하우스 등을 설치한 사실, 위 계약은 2010. 3. 30. 다시 기간을 5년으로 정하여 갱신된 사실, 원고와 피고는 위 각 계약을 체결하면서 '임대인은 만기 때 지상물을 철거해달라고 할 수 있다. 만일 임차인이 지상물을 철거해주지 않으면 민형사상의 책임을 진다'는 내용의 협의서를 작성한 사실, 원고와 피고는 2015. 3. 31. 제3차로 계약을 체결하면서 '임대기간이 만료되면 지상에 설치된 비닐하우스 및 지상물 일체를 철거하여 원상복구한다'는 내용의 이 사건 협의내용을 작성한 사실을 각 인정할 수 있다.

4) 이러한 사실과 사정에 비추어 보면, 피고는 오이 재배를 위해 이 사건 토지 위에 비닐하우스를 설치한 것일 뿐, 이 사건 토지에 대한 임대차계약이 비닐하우스의 설치와 소유 자체를 목적으로 한 것은 아니라고 할 것이어서 위 임대차계약을 민법 제643조에서 정하고 있는 '건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차'라고 할 수도 없고, 나아가 이 사건 비닐하우스 등은 비용이 다소 든다고 하여도 토지에서 쉽게 분리해 낼 수 있는 구조로서 이를 철거할 경우 전혀 쓸모가

없어진다고나 사회경제적으로 큰 손실을 초래한다고 보기도 어려우므로 매수청구권의 대상이 된다고 할 수도 없다(대법원 1997. 2. 14. 선고 96다46668 판결 참조).

5) 이와 다른 전제 아래에서 한 피고의 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하며, 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고가 부담하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사노행남

별지