

대전지방법원 2019. 10. 16 선고 2018가단205718(본소), 2019가단101196(반소) 판결  
[토지인도 · 건물매수청구]

---

## 전 문

원고(반소피고) A중중

소송대리인 법무법인 대전합동

담당변호사 송근명

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 한송희

변론 종결 2019. 8. 21.

판결 선고 2019. 10. 16.

## 주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소 반소 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

1. 본소 : 주문 제1항과 같다.

2. 반소 : 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 피고라고 한다)에게 81,950,800원과 이에 대하여 반소장 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 1979. 11.6. 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 1990. 7.경 이 사건 토지상에 원고를 건축주로 한 건축(및 토지의 형질변경) 허가가 신청 및 발령되어 1991. 중순경 위 토지상에 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)이 신축되었고 2009. 7.23. 이 사건 건물에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

나. 원고는 이 사건 건물에 대해 소유권보존등기가 마쳐지기 훨씬 전부터 이 사건토지 및 건물을 피고에게 임대한 이래 수차례 임대차계약을 갱신하여 오다가 2012.11.경 피고와 연차임 200만 원, 임대기간 2012. 11. 31.부터 2014. 11. 30.까지, 특약사항 원고 종중에서 필요시 하시를 불문하고 계약을 해지할 수 있다는 내용으로 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였으며, 2014. 11. 30. 이후로도묵시적으로 이 사건 임대차계약을 갱신하여 왔다.

다. 원고는 2017. 4. 27.경 피고에게 이 사건 임대차계약의 특약사항에 따라 이 사건토지 및 건물을 원고종중에서 사용하고자 하니 반환하여 달라는 취지의 내용증명을 보냈고, 그 내용증명은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제2호증의 3의 각 기재, 변론 전체의 취지]

### 2. 본안전 항변에 관한 판단

피고는 원고 종중의 회장 C은 적법한 종중 총회에서 선출된 회장이 아니고 이 사건소제기에 관한 결의도 없었으므로 이 사건 소는 부적법 각하되어야 한다고 주장한다.

보건대, 갑 제6 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 종중은 2017. 11. 27. 정기총회에서 C을 종중 대표로 선임하는 결의(이하 '이 사건 결의'라고한다)를 하였으나 D에 의하여 위 결의 무효확인청구의 소 및 C을 상대로 한 직무집행정지가처분 신청이 제기된 사실, 위 직무집행정지가처분 사건의 항고심은 2018. 9. 10.C은 위 결의 무효 확인청구 사건의 본안판결 확정시까지 종중 대표자로서 직무를 집행하여서는 아니 되고, 위 직무집행정지 기간 동안 변호사 E을 C의 직무대행자로 선임한다는 결정을 한 사실(대전지방법원 2018라158), 2018. 11. 17. 개최된 원고 종중 정기총회에서 C을 원고 종중의 대표로 선임한 이 사건 결의를 추인하고 이 사건 토지의 반환에 관한 민사소송에 대해서도 결의한 사실, 이 사건 결의 무효 확인청구 사건을 담당하 법원은 2018. 11. 17.자 원고 종중 정기총회에서 이 사건 결의를 적법하게 추인하여 종전 결의의 무효 확인을 구할 법률상 이익이 없다는 이유로 위 결의 무효 확인청구의 소를 각하하였고(대전지방법원 2018가합101486), 위 각하판결의 항소 및 상고심은 각 항소기각 및 상고기각 판결을 선고하여 위 각하판결이 2019. 9. 4. 확정된 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, C은 원고 종중의 적법한 대표자이고,이 사건 소제기에 대해서도 적법한 결의가 있었으므로, 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

### 3. 본소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 기한의 정함이 없는 임대차계약으로 존속하다가 원고가 2017. 4. 27.경 피고에게 해지 의사표시를 하여 그로부터 6월의 기간이 경과한 2017. 10. 27.경 해지의 효력이 발생함으로써 적법하게 종료되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 토지 및 건물을 인도할 의무가 있다.

### 4. 피고의 항변 및 반소청구에 대한 판단

#### 가. 주장

이 사건 건물은 피고가 돈을 들여 원고 명의로 신축 준공한 피고 소유 건물인바 피고는 원고를 상대로 민법 제643조에 의거 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사하므로 원고는 피고에게 이 사건 건물의 가액 합계 24,646,000원을 지급할 의무가 있다. 또한, 피고는 1991년경 농지보전부담금

1,814,400원을 지출하여 이 사건 토지의 지목을 답에서 대지로 변경하였는바 이로써 이 사건 토지의 가치가 최소 10% 이상 증가하는 이익이 발생하였으므로 피고는 원고에게 우선 일부 청구로서 유익비로 55,490,400원(554,904,000원 × 10%) 및 위 농지보전부담금 1,814,400원을 상환할 의무가 있다. 피고는 원고로부터 위 건물 가액 및 유익비 합계 81,950,800원을 지급받지 않으면 원고의 청구에 응할 수 없고, 반소로서 위 81,950,800원의 지급을 청구한다.

## 나. 판단

### 1) 건물매수청구권

민법 제643조의 임차인의 건물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 경우라야 행사할 수 있는데, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물은 원고 명의로 소유권보존등기가 되어 있고 이 사건 건물의 건축(및 토지의 형질변경) 허가 신청 시 건축주도 원고로 되어 있으므로, 이 사건 건물은 원고 종종 소유로 추정되고, 피고가 이 사건 건물에 대한 건축허가 신청서류를 소지하고 있다는 사정만으로 피고가 이 사건 건물을 피고의 비용으로 신축하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 피고가 이 사건 건물의 신축비용을 부담하였다고 하더라도 건축주 및 등기명의인을 원고 종종으로 한 것은 원고와 피고 사이에 이 사건 건물의 소유권을 원시적으로 원고 종종에게 귀속시키기로 하는 묵시적 합의가 있었던 것으로 해석되는바, 이 사건 건물이 임차인인 피고 소유가 아닌 이상 건물매수청구권의 대상이 된다고 보기 어려우며, 을 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물의 현 가치가 24,646,000원 정도이고, 피고 스스로 이 사건 토지 및 건물을 1991년경부터 연80만 원, 연 150만 원, 연 200만 원 등의 차임으로 임차하여 사용하였다는 것으로, 이 사건 건물의 가액, 차임액수 및 임차기간 등에 비추어, 이 사건 건물의 건축주 및 소유자를 원고로 약정한 것을 피고의 건물매수청구권을 잠탈하고 피고에게 일방적으로 불리한 것이어서 무효라고 보기 어렵다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

### 2) 유익비상환청구권 주장에 관한 판단

을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재만으로 피고가 자신의 비용으로 이

사건 토지의 지목을 답에서 대지로 변경하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 나아가 이 사건 임대차계약 제5조에는 임대차계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다고 기재되어 있는바, 이러한 원상회복 약정은 임차인이 임차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하므로(대법원 1994. 9.30. 선고 94다20389, 20396 판결 등 참조), 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

## **5. 결론**

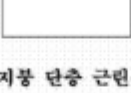
원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임성실

(별지)

(부동산의 표시)

1. 대전 동구  대 504㎡

2. 대전 동구  대 504㎡

세브조 스타브 지붕 단층 근원생활시설 1층 62.70㎡

(사무실 31.16㎡, 점포 31.54㎡)

부속건물

세브조 스테이지붕 변소 3.84㎡

(이상 모두 원고 소유)