

대전지방법원 2022. 6. 29 선고 2021가합101899(본소), 2021가합101905(반소) 판결
[지상물매수청구의 소 · 토지인도]

재판경과

대전고등법원 2023. 1. 11 선고 2022나13603(본소), 2022나13610(반소) 판결
대전지방법원 2022. 6. 29 선고 2021가합101899 판결

전 문

원고(반소피고) A
소송대리인 변호사 이민형

피고(반소원고) B중중
소송대리인 변호사 송유영

변론종결 2022. 4. 27.
판결선고 2022. 6. 29.

주 문

1. 피고(반소원고)의 반소청구 중 폐기물처리 등 원상회복 청구 부분을 각하한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 대전 대덕구 C 대 4,321㎡ 중 별지 2 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을

차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 주택 143㎡, 같은 감정도 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 창고 19㎡, 같은 감정도 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 창고 19㎡, 같은 감정도 표시 19, 20, 21, 22, 19의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분 창고 18㎡를 각 철거하고, 위 각 부분 토지를 인도하고,

나. 2022. 3. 24.부터 위 가.항 기재 토지 인도 완료일까지 연 600,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.

4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 75,870,000원 및 이에 대하여 2021. 1. 20.자 청구취지 변경서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제2항1) 및 원고는 피고에게 주문 제2의 가.항 기재 토지를 폐기물처리 등 원상회복하여 인도하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 피고는 대전 대덕구 C 대 4,321㎡의 소유자이다.

나. 원고는 2015. 2. 22. 미등기건물인 위 토지 지상 벽돌조 주택(부속 및 축사 건축물 포함, 이하 ‘이 사건 각 건물’이라 한다)2) 을 D의 손자 E으로부터 2,800만 원에 매수하였다.

다. 원고는 2015. 3. 24. 피고와 이 사건 각 건물의 소유를 목적으로 위 토지 중 약 300평(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 연임대료 20만 원의 기간의 정함이 없는 임대차계약을 체결하였고, 2016. 7. 연임대료를 60만 원으로 인상하였다(이하 변경된 임대차계약을 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

라. 이 사건 임대차계약을 체결하면서 원고와 피고는 아래와 같은 내용의 특약(이하 ‘이 사건 특약’이라 한다)을 하였다.

피고가 필요하여 철거 요구시 원고는 그에 상응한 합의 사항에 따라야 한다.

원고는 건물 매도나 개보수 등 변동 발생시 피고에게 사전 통보하여야 한다.

매년 발생하는 월세 60만 원은 아래 계좌(피고 대표 F 계좌)에 입금한다.

마. 이 사건 각 건물에 대한 지적측량 결과 및 2020. 9. 1. 기준 감정평가액은 아래 표 기재와 같다.

	건물	감정평가액(원)	비고
1	벽돌조 조립식 판넬지붕 1층 주택 143㎡	71,500,000	별지 1, 2 ‘ㄱ’ 부분
2	컨테이너 1층 창고 19㎡	2,000,000	별지 1, 2 ‘ㄴ’ 부분
3	조립식판넬 함석지붕 1층 창고 19㎡	2,432,000	별지 1, 2 ‘ㄷ’ 부분
4	철골기둥 함석지붕 1층 창고 18㎡	1,938,000	별지 1, 2 ‘ㄹ’ 부분
	합계	77,870,000	

바. 원고는 2022. 3. 23.까지 발생한 연 임대료를 이 사건 임대차계약에 따라 피고에게 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 한국국토정보공사 대전동부지사의 측량감정결과, 감정인 G의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 임대차계약의 해지를 통고하고, 이 사건 각 건물 중 컨테이너를

제외한 각 건물에 대하여 지상물매수청구권을 행사한다. 따라서 피고는 원고에게 위 건물의 감정평가액 75,870,000원(= 77,870,000원 - 2,000,000원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 각 건물은 피고의 동의 없이 증축 또는 신축된 불법적인 건축물이고, 이 사건 토지를 원상회복하여 반환하기로 하였으므로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다. 원고의 임대차 해지통고로 이 사건 임대차계약은 해지되었으므로 원고는 이 사건 각 건물을 철거하고 폐기물 등을 처리하는 등 이 사건 토지를 원상회복한 뒤 피고에게 반환하여야 하고, 이 사건 토지를 반환할 때까지 연 600,000원 상당의 임대료를 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구 중 ‘폐기물처리 등 원상회복 청구’ 부분의 적법 여부에 관한 직권판단

민사소송에서 당사자가 소송물로 하는 권리 또는 법률관계는 특정되어야 하고, 소송물이 특정되지 아니한 때에는 법원이 심리판단할 대상과 재판의 효력 범위가 특정되지 않게 되므로, 소송물이 특정되었는지 여부는 소송요건으로서 법원의 직권조사사항에 속한다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다28946 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보면, 이 사건 반소청구 중 폐기물처리 등 원상회복 청구 부분은 그 청구취지만으로 원고의 의무이행이나 그 강제집행에 지장이 없을 정도로 피고가 구하는 폐기물처리 등 원상회복의 의미와 기준이 되는 시점 또는 상태, 내용 및 방법이 구체적으로 특정되었다고 볼 수 없으므로, 이 부분 청구는 청구취지가 특정되지 아니하여 부적법하다.

4. 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 임대차계약의 해지

원고가 이 사건 각 건물의 소유 목적으로 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 이 사건 임대차계약이 기간의 정함이 없는 임대차계약인 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로 이 사건 임대차계약을 해지하고 지상물매수청구권을 행사한다는 의사표시를 한 사실, 위 의사표시가

담긴 이 사건 소장 부분이 2020. 12. 8. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다. 그렇다면 이 사건 임대차계약은 민법 제635조 제2항 제1호에 따라 임대인인 피고가 해지통고를 받은 날로부터 1개월이 경과한 2021. 1. 8. 해지되었다.

나. 원고의 지상물매수청구권 행사의 적법 여부

1) 관련 법리

민법 제643조가 규정하는 토지 임차인의 건물매수청구권은 보통의 경우 약정된 임대차의 존속기간이 만료되어 그 임차권이 소멸되는 경우에 있어서 임차인이 다시 그 계약의 갱신을 청구하고 이것이 임대인에 의하여 거부되었을 때에 비로소 그 임차인의 건물매수청구권이 인정될 것이지만 단순히 임대차의 기간을 약정하지 않았던 탓으로 임대인에 의한 해지통고에 의하여 일정한 기한이 경과된 후에 해지의 효력이 발생함으로써 그 임차권이 소멸되는 경우에도 임차권이 소멸되는 점에 있어서 그 기간의 약정이 있었던 위의 경우와 별로 다를 바가 없고, 이러한 해지통고를 한 임대인은 특별한 사유가 없는 한 임대차계약의 갱신을 원치 않고 있는 것이라고 일응 보아야 할 것이므로 계약갱신청구의 유무에 불구하고 토지임차인의 건물매수 청구권은 인정된다고 봄이 상당하다(대법원 1977. 6. 7. 선고 76다2324 판결 등 참조).

2) 판단

이 사건 임대차계약이 해지될 당시 이 사건 각 건물이 현존하는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 든 증거들 갑 제8호증, 을 제3호증의 1 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 기간의 정함이 없는 이 사건 임대차계약에서 임대인인 피고에 의한 해지통고에 의하여 이 사건 임대차계약이 종료되었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없어 원고의 지상물매수청구권은 인정되지 않는다. 원고의 본소청구는 이유 없다.

① 민법 제643조는 임차인으로 하여금 임대인에게 임대차기간의 갱신을 청구할 수 있도록 하고(민법 제643조, 제283조 제1항), 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 경우에는 임차인이 임대인에 대하여 건물 등의 매수를 청구할 수 있도록 정하고 있으므로(민법 제643조, 제283조 제2항), 임대인의 임대차계약 갱신거절은 임차인의 지상물매수청구권의 법률요건이다. 이 사건에서 임대인인

피고가 이 사건 임대차계약의 갱신거절 또는 이와 동일시할만한 법률행위를 하였다는 자료가 없다.

② 이 사건에서 임차인인 원고가 먼저 이 사건 임대차계약의 해지통고를 함으로써 스스로 이 사건 임대차계약을 종결시켰고, 임대인인 피고의 임대차계약 유지 의사 여부에 상관없이 더 이상 임대차계약을 연장할 의사가 없음을 표시하였다.

③ 원고의 임대차계약 해지통고가 없었더라도 피고가 이 사건 임대차계약을 해지하려고 하였던 것이 명백하였다거나, 원고가 먼저 해지통고를 하도록 종용하였다고 볼만한 사정도 없다(피고가 2019. 2. 13. 원고의 건축물 건축을 목적으로 하는 대지사용 승낙서 작성 요청에 거절한 사실이 있다고 하더라도 이 사건 임대차계약을 부정한 것은 아니고, 그 후로 원고의 이 사건 소 제기시인 2020. 1.경까지 이 사건 임대차계약을 해지하겠다는 의사를 표시한 사실도 없다).

다. 이 사건 특약의 효력에 관한 판단(가정적 판단)

1) 관련 법리

임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없는바, 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 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 등 참조).

2) 판단

설령 원고의 지상물매수청구권 행사가 적법하다고 하더라도, 앞서 든 증거들 및 다음과 같은 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 원고의 지상물매수청구권을 배제하는 이 사건 특약은 임차인인 원고에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 인정되므로 피고의 항변은 이유 있고, 결국 원고의 본소청구는 이유 없다.

① 이 사건 특약은 임대차계약 종료시 원고의 원상회복의무를 넘어서, 임대차계약 기간 중이라도 피고가 필요하여 이 사건 각 건물의 철거를 요구하면 원고는 그에 따르도록 정하고 있고 원고는 이에

동의하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다.

② 지상물매수청구권을 인정하는 이유 중 하나는 임대인이 매수목적물을 계속 사용하는 것이 사회경제적으로 이익이 된다는 것인데, 이 사건 각 건물은 미등기건물로서 건축물대장과 실제 현황이 다르고, 주택이거나 창고로서 비법인사단인 피고가 이를 활용하기 어렵고 사회경제적으로 이익이 된다고 볼 수 없다.

③ 이 사건 임대차계약의 차임은 2015. 3.에는 연 20만 원이었고, 2016. 7.부터는 연 60만 원으로 원고에게 유리하게 체결되었다. 그런데 원고의 지상물매수청구권을 인정할 경우 피고가 원고에게 지급하여야 하는 매매대금이 7,500여만 원인데 이는 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 예측하기 어려웠을 정도로 지나치게 고가이어서 피고에게 불리한 측면이 있다[원고와 피고 사이에 위와 같이 저렴한 차임으로 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 체결된 데에는 원고가 이 사건 임대차계약기간 만료 시 이 사건 각 건물을 철거하여 원상복구하기로 한 것(지상물매수청구권 포기약정)이 상당한 영향을 미쳤다고 보인다].

5. 반소청구에 관한 판단

가. 이 사건 각 건물 철거 및 이 사건 토지 인도 청구에 관한 판단

원고의 해지통보로 이 사건 임대차계약이 2021. 1. 8.경 해지되었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로 이 사건 각 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다(원고의 지상물매수청구권이 인정되지 아니함은 앞서 본 바와 같으므로, 지상물매수청구를 원인으로 한 원고의 항변은 이유 없다).

나. 부당이득반환 청구에 관한 판단

원고의 해지통보로 이 사건 임대차계약이 2021. 1. 8.경 해지되었음은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 각 건물을 원고가 소유함으로써 이 사건 토지를 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로써 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액

상당의 손해를 끼치고 있다고 보아야 하므로, 원고는 피고에게 차임 상당의 이익을 부당이득으로써 반환하여야 한다.

이 사건 임대차계약 종료 당시 이 사건 토지의 차임은 연 600,000원이고 그 이후에도 마찬가지로 추정되며, 원고가 2022. 3. 23.까지 차임 또는 차임 상당의 부당이득을 피고에게 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고에게 차임 상당의 부당이득으로 위 최종지급일 다음 날인 2022. 3. 24.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 연 600,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

6. 결론

원고의 본소청구를 기각하고, 피고의 반소청구 중 일부는 각하, 일부는 인용한다.

재판장 판사 서봉조, 판사 권 겸, 판사 조수연

별지

1) 피고는 2022. 3. 2.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 ‘별지’에 한국국토정보공사 대전동부지사의 측량감정결과의 ‘지적현황측량 성과도’(별지 1)를 첨부하였으나, 이를 위 측량감정결과의 ‘감정도’(별지 2)에 따라 특정된 위치의 건물 철거 및 토지 인도를 구하는 취지로 선행한다.

2) 건축물대장상 건축면적은 92.6㎡이다.