

부산고등법원(창원) 2019. 3. 28 선고 2018나12905(본소), 2018나12912(반소) 판결
[토지인도 · 지상물매수청구]

재판경과

부산고등법원(창원) 2019. 3. 28 선고 2018나12905(본소), 2018나12912(반소) 판결
창원지방법원 마산지원 2018. 9. 5 선고 2017가합100765 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 변호사 도춘석

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2019. 2. 28.

판결 선고 2019. 3. 28.

제1심판결 창원지방법원 마산지원 2018. 9. 5. 선고 2017가합100765(본소),
2018가합100052(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.
3. 원고(반소피고)의 당심에서의 본소 청구 감축에 따라 제1심판결의 주문 제1, 2항은 아래와 같이 변경되었다.

가. 피고(반소원고)는 별지1 목록 순번 제3 내지 제9기재 각 부동산 지상의 별지2 목록 기재 각 지상물을 수거 및 철거하고, 별지1 목록 기재 각 부동산을 원고(반소피고)에게 인도하라.

나. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 본소

가. 청구취지: 주문 제3의 가항 기재와 같다[원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는 당심에 이르러 본소 청구취지를 감축하였는바, 이에 따라 일부 취하된 부분의 청구에 관한 제1심판결은 실효하였다].

나. 항소취지: 제1심판결을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각한다.

2. 반소

제1심판결을 취소한다. 원고는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에게 313,980,500원 및 이에 대하여 이 판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰거나 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(피고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 이 법원에서 추가한 주장과 증거를 모두 종합해 보아도 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다).

2. 고쳐 쓰거나 추가하는 부분

○ 제1심판결 4면 15행부터 5면 11행까지의 "2)항" 부분을 삭제한다.

○ 제1심판결 6면 16행의 "을 제2 내지 11호증"을 "을 제2 내지 12호증"으로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 7면 7행 다음에 아래 내용을 추가한다.

『④ 피고는 2002. 8. 4. 원고와의 사이에 임대차목적물을 별지1 목록 1, 4, 6, 7항 기재 각 토지로 하여 임차료 '500,000원', 임차료 지급방법 '현금', 임차료 지급시기 '매년 수확기', 임대차기간 '2002. 8. 30.부터 2006. 8. 30.까지'로 각 기재한 임대차계약을 작성하였다.』

○ 제1심판결 7면 8행의 "갑 제5 내지 7호증의 각 기재"를 "갑 제5 내지 7호증, 을 제12호증의 각 기재"로 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 9면 11~13행의 "항"을 다음과 같이 고쳐 쓴다.

『① 피고가 당심에서 제출한 임대차계약서는 그 목적물이 이 사건 토지 전부가 아닌 일부로서 이 사건 토지 전체 면적 합계 7,388m²의 약 35%에 해당하는 2,595m²에 불과하고, 그 임대차기간도 앞서 본 농지원부에 기재된 임대차기간과 상이하여 이 사건 지상물의 소유를 목적으로 체결된 임대차계약에 관한 것인지가 불명확하다.

② 피고가 원고에게 차임 명목으로 지급한 돈은 2013. 4. 5.과 2014. 7. 29. 각 200만 원뿐인데, 피고의 주장처럼 임대차기간이 10년을 훨씬 넘는다면 이는 그 자체로 납득하기 어렵다. 또한 피고의 주장과 같은 임대차계약이 성립하였음에도 피고가 위와 같이 장기간 차임을 연체하였다면 임대인인 원고로서는 피고에게 차임 지급을 독촉하거나 그 미지급을 이유로 임대목적물의 반환을 구하는 것이 통상적인 대응 방식일 것인데, 원고는 처음부터 일관되게 '피고가 이 사건 토지를 무단으로 점유하고 있다'고 주장하며 원상회복 및 사용료 상당의 부당이득반환을 요구하여 왔다.』

○ 제1심판결 9면 16행 다음에 아래 내용을 추가한다.

『마) 설령 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 성립하였다고 하더라도, 다음과 같은 점에서 피고의 위 항변 및 반소 청구는 이유 없다.

토지 임차인의 차임연체 등 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지되는 경우 토지 임차인으로서 토지 임대인에 대하여 지상 건물의 매수를 청구할 수 없다(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다54249, 54256 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 피고는 원고에게 2013. 4. 5.과 2014. 7. 29. 각 200만 원 외에는 차임을 지급하지 아니하였고(이와 관련하여 피고는 원고와의 사이에 이 사건 토지를 무상으로 사용하기로 하는 사용대차계약이 성립하였다고 주장하는 등 차임 지급사실이 없음을 스스로 인정한 바 있다), 원고는 피고에게 2008. 4. 25.과 2010. 5. 17. 및 2016. 4. 14.에 "피고가 이 사건 토지에 이 사건 지상물을 설치하여 토지를 무단으로 점유하고 있으므로, 지상물을 철거하여 토지를 인도하고, 그동안의 사용료 상당을 부당이득으로 반환하여 달라"라는 내용의 통지를 한 사실이 인정되는데, 이러한 통지에는 차임 미지급을 이유로 임대차계약을 해지한다는 취지의 의사표시가 포함되어 있다고 할 것이다. 따라서 원고와 피고 사이의 임대차계약은 늦어도 원고의 2016. 4. 14.자 통지가 피고에게 도달하였을 무렵 피고의 채무불이행을 원인으로 해지되었으므로, 피고는 원고를 상대로 지상 건물의 매수를 청구할 수 없다.』

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각한다. 다만, 제1심판결 주문 제1, 2항은 원고의 당심에서의 본소 청구 감축에 따라 주문 제3항과 같이 변경되었다.

재판장판사엄상필

판사남혜영

판사이효제

별지