

수원지방법원 안양지원 2017. 10. 25 선고 2016가단103161(본소), 2017가단2340(반소) 판결
[토지인도 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고, 선정당사자)B

변론 종결 2017. 8. 23.

판결 선고 2017. 10. 25.

주 문

1. 피고(반소원고, 선정당사자) 및 선정자들은 공동하여 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분
197m² 지상 가건물을 철거하고, 별지 목록 기재 토지를 인도하고,
나. 2016. 2. 1.부터 별지 목록 기재 토지의 인도 완료일까지 매월 300,000원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 피고(반소원고, 선정당사자)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고, 선정당사자)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소: 주문과 같다.

○ 반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 선정당사자, 이하 '피고'라고만 한다)에게 196,664,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

- 피고는 2004. 5. 17. 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지')의 종전 소유자였던 C와 사이에 이 사건 토지를 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였다. 피고는 그 무렵부터 이 사건 토지를 점유하면서 그 지상에 비닐하우스 등 가건물을 설치하여 'D'이라는 상호로 화원을 운영하였다. 위 임대차계약은 계속 갱신되던 중, 피고는 2010. 2. 1. C와 사이에 이 사건 토지를 임대차기간 2010. 12. 30.까지, 차임 총 360만 원으로 정하여 임차하는 임대차계약을 다시 체결하였다.
- 이후, 피고의 아들인 선정자 E이 2011. 1. 16. C와 사이에, 이 사건 토지를 임대차기간 12개월, 차임 총 360만 원으로 정하여 임차하는 임대차계약을 체결하였는데, 당시 특약사항으로 '임대차계약 종료시 상호 협의하여 연장 가능하다, 임대인의 상황에 따라 조건 없이 명도하기로 함, 승계 계약(B)'이라는 약정을 하였고, 위 임대차계약은 기간 만료 후 묵시적으로 갱신되어 왔다.
- C는 2015. 12. 17. 선정자 E에게 '이 사건 토지에 대한 2011. 1. 16.자 임대차계약이 2015. 12. 31.자로 만료되니, 원상복구 후 토지를 명도하라'는 통보를 하였다.
- 원고는 2015. 12. 19. C와 사이에, 이 사건 토지에 대한 임대차계약을 승계하는 조건으로 이 사건 토지를 매수하는 매매계약을 체결하고, 2016. 2. 1. 그 소유권이전등기를 마쳐 현재 이 사건 토지를 소유하고 있다.
- 한편, 이 사건 소송계속 중이던 2017. 3. 3. 발생한 화재로 이 사건 토지 위에 피고가 설치했던 기존 비닐하우스 등 가건물이 전소되었다. 이후 피고와 선정자들은 이 사건 토지 위에 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 197㎡ 지상 가건물(이하 '이 사건 가건물')을

신축하였고, 현재 피고와 선정자들이 이 사건 가건물을 포함한 이 사건 토지를 점유하고 있다.

○ 이 사건 토지의 차임은 월 30만 원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7, 8, 12 내지 15호증, 을 제1, 7, 9호증(가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 F의 측량감정결과 및 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소청구에 대한 판단

(1) 청구원인에 대한 판단 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니한 때에는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보나, 이러한 경우라도 임대인이 임대차해지 통고를 한 때로부터 6개월이 경과하면 임대차 해지의 효력이 발생한다(민법 제639조 제1항, 제635조 제2항 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 토지에 대한 2011. 1. 16.자 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 온 사실, C가 2015. 12. 17. 선정자 E에게 2011. 1. 16.자 임대차계약의 만료 및 이 사건 토지의 명도를 통보한 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 선정자 E이 체결한 이 사건 토지에 대한 임대차계약은 그로부터 6개월이 경과한 2016. 6. 17. 무렵에는 해지로 종료되었다.

따라서 피고 및 선정자들은 공동하여 원고에게 이 사건 가건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2016. 2. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 매월 300,000원의 비율로 계산한 차임 및 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

(2) 피고의 주장에 대한 판단 (가) 피고 주장의 요지

① 피고가 2004. 5. 17. C와 사이에 이 사건 토지의 임대차계약을 체결할 당시 '임대인은 이 사건 토지 중 200여 평을 형질 변경하여 사무실, 화웨이관용 냉장시설, 관리용 숙소 등의 신축을 허용하고, 임차인의 책임 없는 사유로 위 시설의 철거를 요구할 수 없고, 임대인이 계약해지를 요구하기 위해서는 건축물의 설치, 보수유지비용을 반환'하기로 하는 취지의 특약을 하였다. 그런데 원고는 C로부터 이 사건 토지를 매수하면서 임대차계약을 승계하였으므로, 위 특약사항은 원고에게도 승계되었다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 토지 지상 가건물의 철거 및 토지 인도를 요구할 수 없고, 피고는 비닐하우스 등 가건물의 설치 및 보수유지비용을 반환받기 전까지는 원고의 청구에 응할

수 없다.

② 피고 등이 C와 체결한 이 사건 토지의 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차로서, 이 사건 토지 상에 설치한 비닐하우스 등 가건물은 지상물매수청구권의 대상이다. 따라서 위 가건물 설치 등 비용을 반환받기 전까지는 원고의 청구에 응할 수 없다.

(나) 판단

먼저, 피고의 ① 주장에 관하여 살피건대, 피고가 제출한 증거만으로는 피고와 C 사이에 위 주장과 같은 약정을 체결한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다음으로, 피고의 ② 주장에 관하여 살피건대, 지상물매수청구권은 임대차계약 존속 중에 축조된 지상물이 현존할 것을 전제로 하는바, 이 사건 토지에 대한 임대차계약은 2016. 6. 17. 무렵 종료된 사실, 이 사건 토지상에 설치되어 있던 기존 비닐하우스 등 가건물이 2017. 3. 3. 발생한 화재로 전소된 사실, 이 사건 가건물은 위 화재 이후 이 사건 소송계속 중 다시 축조된 것인 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 가건물은 지상물매수청구권의 대상이 되지 않으므로, 피고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

나. 반소청구에 대한 판단

(1) 피고 주장의 요지 ① 피고가 2004. 5. 17. C와 사이에 이 사건 토지의 임대차계약을 체결할 당시 '임대인은 이 사건 토지 중 200여 평을 형질 변경하여 사무실, 화훼보관용 냉장시설, 관리용 숙소 등의 신축을 허용하고, 임차인의 책임 없는 사유로 위 시설의 철거를 요구할 수 없고, 임대인이 계약해지를 요구하기 위해서는 건축물의 설치, 보수유지비용을 반환'하기로 하는 취지의 특약을 하였다. 그런데 원고는 C로부터 이 사건 토지를 매수하면서 임대차계약을 승계하였으므로, 위 특약사항은 원고에게도 승계되었다.

② 피고 등이 C와 체결한 이 사건 토지의 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차로서, 이 사건 토지 상에 설치한 비닐하우스 등 가건물은 지상물매수청구권의 대상이다.

위와 같은 이유로, 원고는 피고에게 위 비닐하우스 등 가건물의 설치 등 비용을 지급하여야 한다.

(2) 판단 먼저, 피고의 ① 주장에 관하여 살피건대, 피고가 제출한 증거만으로는 피고와 C 사이에 위

주장과 같은 약정을 체결한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다음으로, 피고의 ② 주장에 관하여 살피건대, 지상물매수청구권은 임대차계약 존속 중에 축조된 지상물이 현존할 것을 전제로 하는바, 이 사건 토지에 대한 임대차계약은 2016. 6. 17. 무렵 종료된 사실, 이 사건 토지상에 설치되어 있던 기존 비닐하우스 등 가건물이 2017. 3. 3. 발생한 화재로 전소된 사실, 이 사건 가건물은 위 화재 이후 이 사건 소송계속 중 다시 축조된 것인 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 가건물은 지상물매수청구권의 대상이 되지 않으므로, 피고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

결국 피고의 반소청구는 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각한다.

판사윤권원

별지