

울산지방법원 2014. 10. 30 선고 2013가합7758(본소), 2014가합17394(반소) 판결 [토지인도
등·지상물매수청구등]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

피고(반소원고) D

피고 1. E

2. F

변론 종결 2014. 9. 25.

판결 선고 2014. 10. 30.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게,
가. 별지 목록 제1 기재 토지를 인도하고, 별지 목록 제2 기재 건물을 명도하고,
나. 2013. 11. 1.부터 위 가.항 기재 토지 인도 및 건물 명도 완료일까지 월 3,000,000원의 비율로
계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)들에게, 피고 E는 별지 목록 제2 기재 건물 중 별지 도면 표시 4, 5, 9, 10, 4의 각
점을 차례로 연결한 선내(나)부분 50㎡에서, 피고 F은 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 5의 각 점을
차례로 연결한 선내 (다)부분 42㎡에서 각 퇴거하라.
3. 피고(반소원고)의 원고(반소피고)들에 대한 반소청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용 중 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여

피고(반소원고)가, 원고(반소피고)들과 피고 E, F 사이에 생긴 부분은 피고 E, F이 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1, 2항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들은 연대하여 피고(반소원고, 이하 '피고 D'라 한다) D에게 20,000,100원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A는 1988. 8. 8. 별지 목록 제1 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 1/2 지분을 매수하여 1988. 8. 29. 위 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 자이고, 원고 B, C는 2002. 4. 26. 소외 G으로부터 이 사건 토지 중 각 1/4 지분을 매수하여 2002. 6. 3. 소유권이전등기를 마친 자로서, 원고들은 이 사건 토지의 공유자이다.

나. 원고 A와 G은 2000. 6. 8. 피고 D와 사이에, 피고 D가 이 사건 토지를 임차하여 그 지상에 건물을 짓고 식품판매업에 사용할 목적으로 이 사건 토지에 관하여 아래와 같은 내용의 임대차계약(이하 '제1차 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 원고 A와 G은 그 무렵 이 사건 토지를 피고 D에게 인도하였다.

○ 차임 : 월 170만 원

○ 임대기간 : 2000. 6. 8.부터 36개월

○ 특약사항 :

1) 임차료는 위 지상에 건물이 완공되어 입주시부터 계산하며, 입주일이 2000. 6. 30.이 경과될 시는 매월 말일로 하며, 임차료는 선불로 함.

2) 임대인은 위 지상에 임차인이 건물을 임대인 명의로 신축하는데 동의하며, 신축에 따른 제반 서류를 임차인에게 제출한다.

3) 임대인은 상기 계약기간 만료시 소유권 이전으로 인한 권리변동이 없을 시에는 임차인에게 재임대한다.

4) 임대인은 임차인이 신축한 건물에 대하여 제3자에게 재임대하고자 할 때에는 동의한다(단, 전세보증금은 500만 원 이하로 한다).

다. 이후 피고 D는 자신의 비용을 들여 이 사건 토지 위에 별지 목록 제2 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축주 명의를 원고 A 및 G으로 하여 신축하였고, 2000. 9. 21. 사용승인을 받았으며, 2002. 6. 3. 원고 A와 G 명의로 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기(각 1/2 지분)를 마침과 동시에 G의 지분에 관하여는 원고 B, C 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고들은 2003. 6.경 피고 D와 사이에, 제1차 임대차계약을 갱신하여 이 사건 토지에 관하여 월 차임을 200만 원으로 하고, 임대기간을 2003. 6. 7.부터 2005. 6. 7.까지로 하여 임대차 계약(이하 '제2차 임대차계약'이라 한다)을 다시 체결하면서, 임대차 기간 중이라도 원고들의 사정으로 이 사건 토지가 매매될 시에 피고 D는 언제든지 이 사건 건물을 조건 없이 반환하고 이 경우 피고 D의 이사 기간은 계약일로부터 3개월 이내로 하기로 약정하였다.

마. 원고들은 2011. 1. 30.경 피고 D와 사이에, 이 사건 토지에 관하여 보증금을 4천만 원으로, 월 차임을 300만 원으로 하고, 임대기간을 2011. 1. 30.부터 2013. 1. 29.로 하여 임대차 계약(이하 '제3차 임대차계약'이라 하고, 제1, 2, 3차 임대차계약을 통틀어 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 다시 체결하면서, 제2차 임대차계약과 같이 임대차 기간 중이라도 원고들의 사정으로 이 사건 토지가 매매될 시에 피고 D는 언제든지 이 사건 건물을 조건 없이 반환하고 이 경우 피고 D의 이사 기간은 계약일로부터 3개월 이내로 하기로 약정하였다.

바. 원고들은 2013. 1. 28. 피고 D에게 이 사건 임대차계약이 2013. 1. 29. 만료됨에 따라 2013. 4.

29.까지 이 사건 토지 지상의 건물을 철거하여 원상회복하여 달라는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

사. 이 사건 건물은 이 사건 토지 위에 현존하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 7호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 피고 E, F에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

원고들과 피고 D 사이의 이 사건 임대차 계약은 2013. 1. 29. 기간 만료로 종료되었는바, 피고 D로부터 이 사건 토지 지상에 있는 이 사건 건물의 일부를 전차한 피고 E, F은 원고들에 대하여 아무런 권원 없이 이 사건 건물을 점유하고 있으므로, 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 적용법조

자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

3. 원고들의 피고 D에 대한 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 토지의 인도 청구

1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 따르면, 원고들과 피고 D 사이의 이 사건 임대차계약은 2013. 1. 29. 기간 만료로 종료되었다고 할 것인바, 피고 D는 원고들에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고 D의 지상물매수청구권 주장 등에 관한 판단 가) 피고 D가 원고 A 및 G와 사이에 자신의 비용을 들여 이 사건 건물을 건축하기로 약정하고 제1차 임대차계약을 체결한 후, 자신의 비용으로 이 사건 건물을 건축한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 건물은 피고 D가 원시취득하였다고 봄이 상당하고, 갑 제2호증의 2, 갑 제7호증의 각 기재 및 위 인정사실에 따라 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 건물 신축 후 갱신하여 체결된 제2, 3차 임대차계약서상 이 사건 토지만이 임대차의 목적물로 기재되어 있는 점, ② 원고들은 이 사건 토지에 관한 임대차기간의 만료를 이유로 피고 D에게 갱신 거부를 통보하면서 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 원고들에게 원상회복하라는 취지의 내용증명을 보낸 사실이 있는 점에 비추어 보면, 원고 A, G 및 피고 D 사이에 이 사건 건물의 소유권을 원시적으로 원고 A와 G에게 귀속시키기로 합의하였다고

보기 어렵고, 결국 피고 D는 이 사건 건물의 소유를 목적으로 원고들과 제1, 2, 3차 임대차계약을 체결하였다고 할 것이다. 또한, 피고가 자신이 신축하여 이 사건 토지 위에 현존하고 있는 이 사건 건물에 관하여 지상물매수청구권을 행사한다는 의사표시가 기재된 이 사건 반소장이 2014. 7. 30. 원고들에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

나) 그러나 한편, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 A, G 및 피고가 제1차 임대차계약 체결 당시 임대인인 원고 A, G 명의로 이 사건 건물을 이 사건 토지 위에 신축하기로 약정한 사실, 위 임대차계약을 갱신하여 원고들과 피고가 제2, 3차 임대차계약을 체결하면서 임대차기간 중이라도 원고들의 사정으로 이 사건 토지가 매매될 시에 피고 D는 언제든지 이 사건 건물을 조건 없이 반환할 것을 약정한 사실이 각 인정되는바, 위와 같은 사실을 종합하여 보면, 피고 D는 지상물매수청구권을 포기한 것으로 봄이 타당하다.

다) 그리고, 위와 같은 토지임차인의 지상물매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로, 이 규정을 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없고, 임차인에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만, 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다36130 판결 참조). 이 사건의 경우, 위 인정사실 및 갑 제4호증의 형상에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고들은 제1, 2차 임대차계약을 체결하면서 피고 D로부터 별도의 임대차보증금은 받지 않기로 하고, 2000. 6. 8.부터 2005. 6. 7.까지 5년 동안 월 170만 원 내지 200만 원의 비교적 저렴한 차임만을 수령한 점, ② 이 사건 토지는 울산농수산물도매시장에 인접하게 위치하여 피고 D가 식품판매업을 영위하는 데 좋은 입지 조건을 가지고 있고, 실제로 피고 D가 식품판매업을 할 목적으로 원고 A 등에게 적극적으로 요청하여 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 체결된 것으로 보이는 점, ③ 제1차 임대차계약 체결 당시 원고 A 및 G은 이 사건 토지에 관한 소유권이전이 없을 시 피고 D에게 이 사건 토지를 재임대하도록 하였고, 피고 D는 이 사건 건물이 신축된 2000년경부터 현재까지 14년 동안이나 이 사건 토지를 점유 및 사용해오고 있는 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 토지에 관한 지상물매수청구권 포기 약정은

임차인인 피고 D에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있다고 할 것이다.

다) 따라서 지상물매수청구권 포기약정이 유효하다고 할 것인바, 피고 D의 위 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 건물의 명도 청구

원고들이 피고 D와 사이에 제1차 임대차계약을 갱신하여 제2, 3차 임대차계약을 체결하면서 임대차 기간 중이라도 원고들의 사정으로 이 사건 토지가 매매될 시에 피고 D가 언제든지 이 사건 건물을 조건 없이 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 약정의 내용 및 변론 전체의 취지로 미루어 볼 때, 당사자들 사이에 임대차 기간이 만료되어 임대차계약이 종료되는 경우에는 더더욱 피고 D가 원고들에게 이 사건 건물을 반환, 즉 명도하기로 하는 명시적 또는 묵시적 약정이 있었다고 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 건물의 명도를 구하는 원고들의 청구는 이유 있다.

다. 차임 상당액 반환 청구

위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D가 이 사건 토지에 관한 제3차 임대차계약의 종료 후에도 계속 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 소유하고 있는 사실이 인정되므로, 피고 D는 법률상 원인 없이 이 사건 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 원고들에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 봄이 상당한바, 피고 D는 원고들에게 제3차 임대차계약의 종료일 이후로서 원고들이 구하는 바에 따라 2013. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도 및 이 사건 건물의 명도 완료일까지 차임 상당액인 월 300만 원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 D의 반소청구에 관한 판단

피고 D는 이 사건 건물에 관하여 지상물매수청구를 하며 그 매매대금 상당액을 반소로써 원고들에게 청구하고, 이에 대하여 원고들은 피고 D가 지상물매수청구권을 포기하였다고 주장하므로 살피건대, 이 사건 토지에 관한 임대차계약 체결시 피고 D가 지상물매수청구권을 포기한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고들의 주장은 이유 있고, 따라서 피고 D의 반소청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

원고들의 피고 D에 대한 본소청구 및 원고들의 피고 E, F에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 피고 D의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사윤태식

판사장해정

판사선민정

별지