

의정부지방법원 2022. 1. 14 선고 2020가합50782(본소), 2021가합60847(반소) 판결
[토지인도 · 지상물매수청구권]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 공증인가 동산

담당변호사 윤병호

피고(반소원고)1. B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 율현

담당변호사 이영진, 이보상

피고들 소송복대리인 변호사 황병각

변론 종결2021. 12. 10.

판결 선고2022. 1. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) B는

1) 별지 목록 1, 3항 기재 토지 양 지상의 별지 도면 표시 119, 120, 136, 137, 119의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ1' 부분 증축 샌드위치판넬 20m'를 철거하고,

2) 별지 목록 1항 기재 토지 지상의 별지 도면 표시 b, 128 내지 135, b의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ1' 부분 증축 제재소 처마 224㎡를 철거하고,

3) 별지 목록 1항 기재 토지 및 D, E 토지 각 지상의 별지 도면 표시 121 내지 125, a, 121의 각 점을

순차로 연결한 선내 'ㄹ1' 부분 증축 샌드위치판넬 59㎡를 철거하고,

4) 별지 목록 1항 기재 토지 및 F 토지 양 지상의 별지 도면 표시 138 내지 149, 138의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅎ' 부분 샌드위치판넬 72㎡를 철거하고,

5) 별지 목록 1항 기재 토지 지상의 별지 도면 표시 120, 121, a, 127, 128, b, 136, 120의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ1' 부분 제재소 건물 296㎡ 및 위 토지 1,265㎡ 중 같은 도면 표시 'ㄴ1' 부분 296㎡를 제외한 나머지 토지 969㎡를 각 인도하고,

6) E 토지 지상의 별지 도면 표시 200, 201, 202, 203, 200의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ1' 부분 톱밥저장시설 18㎡를 철거하고, 같은 부분 토지 18㎡를 인도하고,

7) 별지 목록 2항 기재 토지 지상의 별지 도면 표시 150 내지 153, 150의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ1' 부분 컨테이너 18㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 15, 43, 42, 45 내지 54, 206, 207, 208, 55, 209, 210, 204, 17, 205, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ1' 부분에 쌓아둔 목재(원목)를 수거하고, 위 토지 3,593㎡ 중 같은 도면 표시 154, 155, 59, 60, 154의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ1' 부분 9㎡를 제외한 나머지 토지 3,584㎡를 인도하고,

8) 별지 목록 3항 기재 토지 지상의 별지 도면 표시 73 내지 76, 73의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 샌드위치판넬 2㎡, 같은 도면 표시 77 내지 80, 77의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 컨테이너 12㎡, 같은 도면 표시 81 내지 84, 81의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 컨테이너 9㎡를 각 철거하고, 위 토지 중 같은 도면 표시 88, 87, 92, 96, 95, 2, 3, 4, 65, 64, 63, 88의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 토지를 인도하고,

9) 별지 목록 4항 기재 토지 지상의 별지 도면 표시 115 내지 118, 115의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 컨테이너 18㎡를 철거하고, 위 토지의 같은 도면 표시 c, d, 35 내지 44, 14, c의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 1,974㎡ 중 같은 도면 표시 97 내지 102, 97의 각 점을 순차로 연결한 선내 'o' 부분 492㎡, 같은 도면 표시 103 내지 106, 103의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 6㎡, 같은 도면 표시 107 내지 110, 107의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 18㎡, 같은 도면 표시 111 내지 114, 111의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 12㎡를 각 제외한 나머지 토지 1,446㎡를 인도하고,

10) 28,119,331원 및 그 중 9,779,720원에 대하여는 2020. 1. 1.부터, 18,339,611원에 대하여는 2021. 1. 1.부터 각 2021. 7. 13.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고(반소원고) 주식회사 C는 별지 목록 1항 기재 토지 지상의 별지 도면 표시 120, 121, a, 127, 128, b, 136, 120의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ1' 부분 제재소 건물 296m²에서 퇴거하라.

다. 피고들은 공동하여 2021. 2. 10.부터 제1의 가. 5) 내지 9)항 기재 각 건물 및 토지의 인도를 완료할 때까지 매월 5,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)들의 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송총비용은 본소 및 반소를 합하여 피고(반소원고)들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문 제1항 기재와 같다.

[반소]

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들에게 80,729,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 남양주시 G답 3,298㎡'는 2002. 7. 10. H 답 1,028㎡ 및 I답 799㎡와 합병되었고, 2002. 9. 3. J답 3,593㎡(별지 목록 2항 기재 토지)와 F 답 183㎡ 및 D답 310㎡로 분할되면서 같은 날 지목이 공장용지로 변경되었고, 2002. 11. 11. K 공장용지 96㎡와 L 공장용지 130㎡와 합병됨으로써 G 공장용지 1,265㎡(별지 목록 1항 기재 토지)가 되었다.

나. 남양주시 M 전 4,071㎡'는 2002. 9. 3. L 전 130㎡로, 2003. 6. 5. E전 492㎡로 각 분할됨으로써 M 전 3,449㎡(별지 목록 4항 기재 토지)가 되었다.

다. 원고는 별지 목록 기재 각 부동산의 소유자로서 2002. 8. 2. 당시 남양주시 G, N, M 토지 지상에 신축되었던 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층공장 1층 185.4㎡(이하 '이 사건 공장'이라 한다)에 대한 사용승인을 받았고, 그 후 이 사건 공장은 수차례 증·개축을 거쳐 이 사건 변론종결일 현재 별지 목록 1, 3항 기재 토지 및 E 토지 각 지상의 별지 도면 표시 선내 'ㄹ1' 부분 59㎡², 'ㄴ1' 부분 296㎡², 'ㄷ1' 부분 224㎡², 'ㄷ1' 부분 20㎡² 등 합계 599㎡ 규모의 제재소 공장(이하 '이 사건 증·개축 공장'이라 한다)이 되었다.

라. 원고는 2002. 7. 1. 남양주시 G 외 2필지[이하 남양주시 O리 소재 토지는 각 지번별로 '이 사건 ○(지번) 토지'로 지칭하고, 임대차계약서에 기재된 임차목적물인 이 사건 G, J, M 등 3필지 토지를 '이 사건 임차 토지'라 한다.] 및 이 사건 공장을 피고 B에게 임대하기로 하고, 임대차보증금은 5,000,000원, 월차임은 300,000원, 임대기간은 2002. 8. 10.로부터 60개월로 각 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 최초 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

마. 이 사건 최초 임대차계약은 이후 수차례 갱신되면서 원고와 피고 B 사이에 임대차보증금 및 월차임의 증액 등에 관한 합의가 이루어져왔는데, 원고와 피고 B는 2015. 10. 10. 임대차보증금 100,000,000원, 월차임 5,000,000원(부가세 미포함), 임대차기간 2018. 10. 10.까지로 각 정하여 새로운 임대차계약(이하 '2015년 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

바. 한편, 원고와 피고 B는 2017. 2. 9. 임대차보증금 및 월차임은 2015년 임대차계약과 동일하게 하되, 임대차기간을 2017. 2. 9.부터 2021. 2. 9.까지(48개월)로 연장하고, 아래와 같은 내용의 특약사항(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다)을 계약서에 추가하는 내용의 임대차계약(이하 '2017년 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

1. 기본 및 현 시설물상태에서 임대한다.

3. 임대기한만료 전 원상태로 복구한다.

4. 임대인의 소유 토지를 임차인이 임대하여 사용하는 토지에 대하여 부과되는 종합 부동산 세금은 임차인이 납부한다(재산세증가분 농지에 대한 본세금을 제외한 금액). 만약 농지에 대한 강제이행금이 발생할 시 임차인이 납부한다.

5. 임차인은 2002년 입주당시 농지전형료를 납부하였으나 본계약 당일 후에는 농지전형료 납부에 대하여 이의를 제기하지 아니한다.

사. 피고 주식회사 C(이하 '피고 회사'라 한다)는 목재 가공 및 도·소매업 등을 영위하기 위하여 설립된 법인인바, 피고 B는 피고 회사의 사내이사로서 이 사건 최초 임대차계약 체결일 무렵부터 이 사건 변론종결일 현재까지 약 19년에 걸쳐 이 사건 임차 토지와 그에 인접한 별지 목록 3항 기재 일부 토지 및 이 사건 E 일부 토지 등을 점유하고 이를 사용·수익하면서 이 사건 증·개축 공장 및 아래 표 기재 각 건물 또는 컨테이너 등을 이용하여 피고 회사를 운영하여 왔다.

1	아	이 사건 G, N	샌드위치판넬	사무실 및 내부 보일러시설	72
2	ㄱ1	이 사건 I	컨테이너	정문경비실	18
3	ㄴ	이 사건 N	컨테이너	창고	12
4	ㄷ	이 사건 N	컨테이너	창고	9
5	ㄹ	이 사건 N	샌드위치판넬	화장실	2
6	ㅁ	이 사건 M	컨테이너	후문경비실	18
7	ㄷ1	이 사건 E	컨테이너	툰밥저장시설	18

아. 원고는 관할관청으로부터 별지 목록 2항 기재 토지에 관하여, 귀속년도 2019년 종합부동산세 9,779,720원(이하 '2019년 종부세'라 한다), 귀속년도 2020년 종합부동산세 9,235,100원 및 재산세 9,104,511원(이하 '2020년 종부세 등'이라 한다)을 각 부과받았다(이하 이를 통틀어 '이 사건 종부세'라 한다).

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15, 17, 19, 20, 22, 25 내지 29호증(가지번호 있는 것은

가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1 내지 5, 8, 9, 18, 21, 22, 23, 25호증의 각 기재 내지 영상, 감정인 P에 대한 2021. 4. 8.자 및 2021. 6. 30.자 각 측량감정촉탁결과, 감정인 Q에 대한 시가감정촉탁결과, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 주위적 주장 가) 원고와 피고 B 사이의 2017년 임대차계약은 피고 B의 이 사건 종부세 대납의무 불이행을 사유로 원고의 계약 해지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분의 송달로써 2020. 3. 5.경 해지되었으므로, 피고 B는 이 사건 증·개축 공장 중 철거가 가능한 별지 도면 표시 선내 'ㄱ1, ㄴ1, ㄷ1' 각 부분을 비롯하여 원고 소유 부동산에 설치하여 둔 별지 도면 표시 선내 'ㅎ, ㄷ1, 71, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅌ' 각 부분의 컨테이너 등을 모두 철거하고, 별지 도면 표시 선내 'ㄱ1' 부분에 적치하여 둔 목재를 수거하는 등 원상회복조치를 취한 후, 피고 B가 점유 중인 주문 제1의 가. 5) 내지 9)항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 원고에게 인도하여야 하며, 피고 B가 대납하기로 약정하였음에도 지급하지 아니한 이 사건 종부세를 원고에게 지급할 의무가 있다.

나) 나아가 피고 회사는 점유 중인 별지 도면 표시 'ㄴ1' 부분 제재소 건물 296㎡(이하 '이 사건 증·개축 공장의 본건물'이라 한다)에서 퇴거하여야 하고, 피고 회사의 영업을 위하여 이 사건 각 부동산을 불법으로 사용·수익하면서 원고에게 차임 상당의 손해를 가하고 있으므로, 피고들은 연대하여 원고에게 2021. 2. 10.부터 이 사건 각 부동산의 인도 완료시까지 매월 월차임 상당액인 5,000,000원의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

다) 한편, 2017년 임대차계약은 위와 같은 피고 B의 채무불이행을 이유로 해지되었으므로, 피고 B는 원고에게 지상물매수청구권을 행사할 권한이 없다.

2) 예비적 주장 가) 원고와 피고 B 사이의 2017년 임대차계약은 2021. 2. 10. 기간만으로 종료하였으므로, 피고 B는 이 사건 각 부동산에 대한 원상회복의무와 인도의무 및 이 사건 종부세의 대납의무를 모두 이행하여야 한다.

나) 나아가, 피고 B가 매수를 청구하는 지상물 중 이 사건 증·개축 공장의 본건물 부분은 애초에 원고가 원시취득한 원고 소유의 부동산이므로 지상물매수청구의 대상이 될 수 없고, 나머지 피고 B가

매수를 청구하는 지상물들은 독립된 부동산이 아니어서 손쉽게 철거 내지 수거가 가능하고, 경제적 효용가치가 낮아 이를 철거하더라도 사회경제적으로 큰 손실이 초래되는 것이 아니므로 피고 B가 원상회복하여야 한다.

나. 피고들의 주장

- 1) 피고 B가 부담하는 2017년 임대차계약에 따른 이 사건 종부세 대납의무는 계약상 주된 의무가 아닌 부수적 의무에 불과하므로, 피고 B가 차임 지급 등 주된 의무를 한 번도 연체한 적이 없는 이상 이와 같은 부수적 채무불이행을 이유로 임대차계약 자체를 해지할 수는 없다. 뿐만 아니라 피고 B와 원고는 이 사건 종부세를 피고 B가 사용하는 토지의 면적에 비례하여 대납하기로 하였을 뿐이므로, 원고에게 부과된 세금 전액을 피고 B가 모두 대납할 의무는 없다.
- 2) 피고 B는 이 사건 공장을 자신의 비용으로 신축하였고, 다만 건축주 명의로 소유권보존등기만 원고 명의로 하였을 뿐이므로, 이 사건 증·개축 공장을 비롯하여 아래 표 기재와 같은 컨테이너 등은 모두 지상물매수청구의 대상이 되는바, 원고는 피고들에게 지상물 매매대금 명목으로 합계 80,279,000원을 지급하여야 한다¹⁾.

TABLE: 지상물 매매대금 명세(이미지 생략)

3. 본소 및 반소청구에 대한 판단

가. 이 사건 종부세 대납의무 인정 여부

앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합해 보면, 피고 B는 2017년 임대차계약에 따른 임대기간을 4년으로 연장하는 것을 조건으로 이 사건 J 토지에 이 사건 증·개축 공장이 존재함으로써 부과되는 이 사건 종부세를 원고 대신 납부하기로 하는 데 합의하였다고 할 것이므로, 피고 B는 원고에게 이 사건 특약사항 4.항에 따른 이 사건 종부세를 대납하여야 할 의무가 인정되고, 나아가 2017년 임대차계약이 체결된 경위, 종전 계약과 달리 이 사건 특약사항으로 이 사건 종부세 대납의무를 계약서에 명시한 점, 피고 B가 약 19년간의 임대기간 동안 이 사건 각 부동산을 사용·수익하며 피고 회사를 운영하여 온 점, 그 기간 동안 피고 B가 납부하여 온 월차임의 액수 등 제반 사정을 모두 고려해 보면, 위와 같은 피고 B의 이 사건 종부세 대납의무는 임대차계약상의 부수적 의무라고 보기 어렵고, 임대기간의 연장과 결부된 특약으로서 임차인의 차임지급 의무에

준하는 주된 의무의 성질을 띤다고 봄이 상당하다.

나. 2017년 임대차계약의 해지 여부

피고 B의 이 사건 종부세 대납의무 불이행을 이유로 한 원고의 2017년 임대차계약의 해지 의사표시를 담은 이 사건 소장 부분이 피고 B에게 2020. 3. 4. 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 원고와 피고 사이의 2017년 임대차계약은 2020. 3. 4. 적법하게 해지되었다.

다. 피고들의 지상물매수청구권 인정 여부

공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는바(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조), 피고 B가 이 사건 종부세 대납의무를 이행하지 아니하였음을 이유로 2017년 임대차계약이 해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 피고들의 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 소결

따라서, ① 피고 B는 원고에게 임대차계약 해지에 따른 원상회복의무의 이행으로써 주문 제1의 가.항 기재와 같은 지상물 등의 철거, 수거 및 이 사건 각 부동산의 인도의무 등을 각 이행하여야 하고, 피고 B가 대납하기로 한 이 사건 종부세 합계 28,119,331원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 그 중 2019년 종부세 9,779,720원에 대하여는 2020. 1. 1.부터, 2020년 종부세 등 18,339,611원(= 9,235,100원 + 9,104,511원)에 대하여는 2021. 1. 1.부터 각 2021. 7. 13.(2021. 7. 9.자 청구취지 변경신청서 송달일)까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하여야 하며, ② 피고 회사는 원고에게 이 사건 증·개축 공장의 본건물에서 퇴거하여야 하고, ③ 피고들은 2017년 임대차계약이 종료된 이후로도 계속하여 이 사건 각 부동산을 점유하면서 이를 실질적으로 사용·수익하고 있으므로, 공동하여 원고에게 2021. 2. 10.부터 이 사건 각 부동산의 인도가 완료될 때까지 매월 월차임 상당액인 5,000,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 반환하여야 한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고들의 반소청구는 이유 없어 이를 모두

기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 이상원

판사 김보현

판사 전경민

별지

1) 한편, 피고 B는 이 사건 변론종결 이후인 2022. 1. 6. 원고가 수령을 거부한 2021. 2. 10.부터 2022. 1. 6.까지 월 5,000,000원의 비율로 계산한 약정 차임 합계 55,000,000원(부가가치세 포함)을 공탁하기는 하였으나, 이를 원고가 이의유보 없이 수령하였다거나 피고 B가 이 사건 각 부동산의 인도 의무를 이행하였다고 볼 만한 사정은 엿보이지 않으므로, 공탁을 사유로 변론을 재개하지 아니한다.