

전주지방법원 정읍지원 2018. 1. 16 선고 2017가단1828,2017가단11665 판결

[2017가단1828(본소) 건물철거 등
2017가단11665(반소) 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고) a

피고(반소원고) b

변론종결 2017.12.12.

판결선고 2018.1.16.

주 문

1. 피고 (반소원고)는 원고(반소피고)에게

가. 정읍시 c전 6,532㎡ 중 별지 도면 표시 1,2,3,4,1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 지상 철파이프조 비닐검보온덥개 하우스 470㎡ 및 별지 도면 표시 5,6,7,8,9,5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 지상 철파이프조 비닐검보온덥개 하우스 83㎡ 를 각 철거하고 위 토지를 인도하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고) 가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소:주문과 같다.

반소:원고 (반소피고, 이하 원고라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다) 에게

5,000만원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1.인정 사실

가.원고는 2010.7.28. 피고와 사이에 정읍시 c전 6,532㎡ 중 별지 도면 표시 1,2,3,4,1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 470㎡ 및 별지 도면 표시 5,6,7,8,9,5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 83㎡ (이하'이 사건 토지'라 한다) 에 관하여 아래와 같은 내용의 임대차계약(이하'이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

- 차임 연 100만 원(매년 7. 30. 선불)
- 임대차기간 2010. 7. 28.부터 2013. 7. 28.까지
- 특약사항
피고는 임대차기간 종료 후 작물을 재배할 수 있도록 원상복구 하기로 한다.

나.당시 이 사건 토지 지상에는 이 사건 토지의 전 임차인인 d이 신축한 위 (가) 부분 지상 철파이프조 비닐검보온돌개 하우스 몇 위 (나) 부분 지상 철파이프조 비닐 검 보온돌개 하우스(이하'이 사건 건물'이라 한다)가 있었는데, 피고는 d으로부터 이 사건 건물을 매수하였다.

다.피고는 2010.7.말경 원고로부터 이 사건 토지를d으로부터 이 사건 건물을 각 각 인도받아 이 사건

건물에서 양계장을 운영하였다.

[인정근거]갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2.판단

가.원고의 본소청구에 대한 판단

위 인정 사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 2013.7.28. 기간만으로 종료되었고, 원고가 이 사건 소장부분송달로써 이 사건 임대차계약의 해지를 통고하였으므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게, 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며 2017.8.1. 이 사건 토지의 인도완료일까지 연 100만원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나.피고의 지상물매수청구의 항변 및 반소청구에 대한 판단

1)주장

피고는 이 사건 건물을 소유하기 위하여 이 사건 토지를 임차하였고 이 사건 건물이 현존하고 있으므로 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사한다고 항변하면서 반소로서 이 사건 건물의 대금 5,000만원의 지급을 구한다.

2)판단

임차인의 매수청구권에 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 고려하면 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 2004.3.11.선고 2003다37808 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제1,3,4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정득, 즉 피고가 이 사건 임대차계약 당시 지상물매수청구권 등을 포기한다는 취지의 약정을 한 점, 원고는 1991년경부터 이 사건 토지를 d에게 임대하였는데, d은 이

사건 토지 지상에 양계장을 운영하기 위하여 이 사건 건물을 신축한 점, 당시 토지 임대료에 관하여는 d이 원고에게 금원을 별도로 지급하지 않고 퇴비를 만들기 위한 가축분뇨를 공급하기로 합의하였고 (이는 원고가 d에게 거의 무상으로 임대하는 조건으로 보인다), 그대신 원고가 이 사건 토지의 인도를 요구할 경우 이 사건 건물을 철거하는 등원상복구 하여 인도하기로 한 점, d은 이 사건 건물에서 양계장을 실제 운영한 남편인 e가 2010.7.경 사망하여 이 사건 건물에서 더는 양계장을 운영할 수 없게 되자, 피고에게 이 사건 건물 및 양계장 설비를 매도하기로 한 점, 원고 피고 d은 2010.7.28. d이 피고에게 이 사건 건물 및 양계장 설비를 시세보다 훨씬 절대한 350만원에 매도하기로 하고(실제 양계장 설비를 제외한 이 사건 건물의 가액은 1,000만원 이상인 것으로 보인다) .그런데 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약 종료 후 이 사건 건물의 철거를 요구할 경우 피고는 이의 없이 철거하기로 한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 토지 상에 설치된 이 사건 건물은 이 사건 임대차계약의 종료 이후에 그 철거가 예정되어 있었던 것으로서 위 포기약정이 피고에게 실질적으로 불리한 것이라고 볼 수 없다. 따라서 위 포기약정은 유효하다고 할 것이어서 피고의 지상물매수청구권의 항변 및 반소청구는 이유 없다.

3.결론

따라서 원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판 사 김

감정도

