

전주지방법원 2019. 9. 5 선고 2018나4669(본소), 2018나4676(반소) 판결

[토지인도 · 지상물매수청구권 청구]

재판경과

전주지방법원 2019. 9. 5 선고 2018나4669(본소), 2018나4676(반소) 판결

전주지방법원 정읍지원 2018. 5. 15 선고 2016가단11231 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 변호사 임영곤

피고(반소원고), 항소인B

소송대리인 변호사 김홍준

변론 종결2019. 8. 8.

판결 선고2019. 9. 5.

제1심판결전주지방법원 정읍지원 2018. 5. 15. 선고 2016가단11231(본소),
2017가단12521(반소) 판결

주문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

○ 본소: 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게, ① 별지1 목록 제2 내지 제6항 기재 각 건물 및 같은 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 15, 14, 11, 10, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 7, 6, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 3, 2, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 '마' 부분 634m² 지상 콘크리트 바닥 및 가시설물을 각 철거하고, 별지1 목록 제1항 기재 토지를 인도하며, ② 별지1 목록 제7항 기재 건물 및 같은 목록 제8항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 45, 46, 47, 48, 45의 각 점을 순차로 연결한 선내 '차' 부분 23m² 지상 가시설물, 같은 도면 표시 53, 54, 55, 56, 57, 58, 51, 50, 53의 각 점을 순차로 연결한 선내 '타' 부분 289m² 지상 콘크리트 바닥 및 가시설물, 같은 도면 표시 59, 60, 61, 62, 59의 각 점을 순차로 연결한 선내 '파' 부분 15m² 지상 가시설물, 같은 도면 표시 36, 35, 66, 65, 64, 63, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내 '하' 부분 70m² 지상 콘크리트 바닥, 같은 도면 표시 67, 37, 36, 67의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 5m² 지상 콘크리트 바닥을 각 철거하고, 위 '차' 부분 23m², '타' 부분 289m², '파' 부분 15m², '하' 부분 70m², '가' 부분 5m²를 각 인도하며, ③ 1,660,440원 및 2017. 6. 1.부터 별지1 목록 제1항 기재 토지, 위 '차', '타', '파', '하', '가' 부분의 인도완료일까지 월 152,900원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)로부터 별지3 목록 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 216,130,000원을 지급하라(피고는 당심에서 반소 청구취지를 감축하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각하고, 위 반소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결 이유의 제1항(3면 6행부터 4면 7행까지) 기재 내용과 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 본소 청구원인에 관한 판단

앞서 본 기초사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약의 기간만료에 따른 원상회복으로서 임차토지인 별지1 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 건축된 같은 목록 제2 내지 6항 기재 각 건물(이하 '이 사건 계사'라고 한다)을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 임차토지인 이 사건 토지에 인접한 원고 소유의 같은 목록 제8항 기재 토지(이하 '이 사건 인접토지'라 한다) 지상에 건축된 같은 목록 제7항 기재 건물(이하 '이 사건 관리사'라 한다)과 별지2 도면 표시 '차', '타', '파', '하', '가' 부분 콘크리트 바닥 및 가시설물(이하 이 사건 계사와 관리사 및 콘크리트 바닥과 가시설물을 통틀어 '이 사건 계사 등'이라 한다)을 철거하고 이 사건 인접토지 중 이 사건 관리사가 건축된 부분과 위 별지2 도면 표시 '차', '타', '파', '하', '가' 부분(이하 '이 사건 부지'라고 한다)을 인도할 의무가 있다.

한편 제1심 법원의 감정인 G에 대한 2017. 6. 16.자 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 토지 및 부지에 관한 2016. 6. 1.부터 2017. 5. 31.까지의 차임은 1,660,440원이고, 2017. 6. 1.부터 2017. 12. 31.까지의 차임은 월 152,990원인 사실이 인정되며 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 기간 만료일 내지 원고가 이 사건 인접토지의 소유권을 취득한 날 이후로서 원고가 구하는 2016. 6. 1.부터 2017. 5. 31.까지의 차임 1,660,440원 및 그 다음날인 2017. 6. 1.부터 이 사건 토지 및 부지의 인도완료일까지 원고가 구하는 월 152,900원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 지상물매수청구의 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

가. 당사자들 주장의 요지

1) 피고 원고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하였으므로, 피고는 이 사건 계사 등에 관하여 지상물매수청구권을 행사한다. 따라서 원고는 피고로부터 이 사건 계사 등에 관하여 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 그 매매대금을 지급할 의무가 있고, 피고는 원고로부터 위 매매대금을 지급받기 이전에는 원고에게 이 사건 계사 등을 철거하고 이 사건 토지 및

부지를 인도할 의무가 없다.

2) 원고 피고는 큰 비용을 지출하지 않더라도 이 사건 계사 등을 쉽게 분리·철거하여 재사용할 수 있으므로, 이 사건 계사 등은 지상물매수청구권의 대상이 될 수 없다.

뿐만 아니라, 피고는 원고와 이 사건 임대차계약을 체결할 때 임대기간이 만료되면 이 사건 계사 등에 관한 권리를 포기하고 이를 철거하기로 원상회복 및 지상물매수청구권 포기 특약을 맺었고, 이와 같은 특약은 실질적으로 피고에게 불리하지 아니하여 유효하므로, 피고는 원고를 상대로 위 특약에 반하여 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

나. 이 사건 계사 등이 매수청구권의 대상인 지상시설에 해당하는지 여부에 관한 판단

1) 관련 법리 민법 제643조, 제283조에서 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 임차인은 상당한 가액으로 건물 기타 지상시설의 매수를 청구할 수 있는 것으로 정하고 있다. 그 입법 취지는 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 토지임대차에 있어서 임대기간이 끝나면 임차인이 지상시설은 임차토지로부터 철거·분리할 경우에 그 경제적 가치가 크게 감소되어 임차인에게 불리할 뿐 아니라 국민경제적으로도 큰 손실이 발생하므로 이를 방지하기 위함이다. 따라서 지상시설을 임차토지에서 쉽게 분리·철거할 수 있고, 이를 철거하더라도 전혀 쓸모가 없어진다고나 사회경제적으로도 큰 손실을 초래하지 않는다면, 이는 매수청구권의 대상이 되는 지상시설이라고 볼 수 없다(대법원 1997. 2. 14. 선고 96다46668 판결, 대법원 2003. 10. 9. 선고 2003다37754 판결 참조).

2) 판단 앞서 본 기초사실과 위 증거들에 갑 제11, 12호증, 을 제5 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 영상과 제1심 법원의 감정인 G에 대한 각 감정축택결과 및 사실조회결과, 제1심 법원의 정읍시에 대한 2018. 4. 3.자 사실조회결과에 변론 전체의 취지에 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 볼 때, 피고가 주장하는 사정과 제출한 증거들만으로는 이 사건 계사 등이 민법 제643조에 의한 매수청구권의 대상이 되는 지상시설에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 이유 없다.

① 별지2 도면 '가'~'라' 부분 위에 건축된 이 사건 계사는 경량파이프로 기둥을 세운 다음 그 위에 강판과 천막을 얹어 지붕을 만들고 측면에 비닐과 천막 등을 덮어 만든 시설물로서 피고 입장에서는

다소 비용이 들어간다고 하더라도 이를 비교적 쉽게 분리·철거할 수 있고, 또한 이를 철거하더라도 쓸모가 없어진다거나 사회경제적으로 큰 손실을 초래하지는 않을 것으로 보인다.

② 피고는 원고로부터 임차한 토지가 아닌 이 사건 인접토지 지상에 건축되어 있는 이 사건 관리사와 별지2 도면 '차', '타', '파', '하', '가' 부분에 있는 가시설물 및 콘크리트에 대하여도 지상물매수청구권을 행사하고 있으나, 민법 제643조에서 규정하는 지상물매수청구권은 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차관계의 존재를 전제로 하는 것이므로, 이 사건 인접토지 지상에 건축된 이 사건 관리사와 위 가시설물 및 콘크리트는 지상물매수청구권의 대상이 되는 지상시설에 포함되지 않는다.

③ 또한 별지2 도면 '타', '하', '가' 부분에 설치된 콘크리트 포장을 독립된 지상시설이라거나, 이 사건 계사나 관리사를 사용하는 데 객관적인 편익을 주는 부속물 및 부속시설 등에 해당한다고 평가하기도 어렵다.

④ 제1심 법원이 이 사건 계사의 일부가 이 사건 토지를 벗어나 이 사건 인접토지를 침범하여 설치되어 있다는 이유로 피고의 지상물매수청구권 주장을 배척하자, 피고는 당심에서 이 사건 계사 중 이 사건 인접토지 위에 설치된 별지2 도면 '바'~'자' 부분을 자진하여 분리·철거하였다고 주장하면서 관련 증거를 제출하였는바, 이와 같은 피고의 행동은 이 사건 계사를 비교적 쉽게 분리·철거할 수 있다는 사실을 방증하는 것이다.

⑤ 한편 제1심 법원의 감정인 G의 감정결과회보에 의하면 이 사건 계사의 감정가가 2016. 5. 30. 기준으로 1억 8,648만 원으로 평가되었으나, 위 감정가에는 쉽게 분리하여 수거가 가능한 자동급이시설, 급수시설, 비상발전기설비, 환풍시설 등 양계사업에 필요한 각종 설비들의 가액까지 포함된 것이고(제1심 법원의 감정인 G에 대한 사실조회결과 제2면), 피고는 정읍시장으로부터 이 사건 계사와 관리사에 면적 351m²(허가면적 1,980m²의 약 18%)의 건축물을 무단으로 증축하였다는 사실로 이행강제금을 부과받아 조만간 이를 철거해야 할 상태인 점 등을 감안한다면, 이 법원에서 계쟁물로 다루어지고 있는 이 사건 계사를 철거하더라도 피고에게 큰 손실이 초래된다고 보기 어렵다.

다. 지상물매수청구권 포기 특약이 유효한지 여부에 관한 판단(가정적 판단)

1) 관련 법리 임차인의 지상물매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없는바, 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 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다45443 판결 등 참조).

2) 판단 앞서 본 기초사실과 위 증거들에 갑 제7 내지 10호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 피고가 이 사건 계사에 관한 지상물매수청구권을 포기하는 특약을 맺은 사실이 인정되고, 이와 같은 지상물매수청구권 포기 특약은 실질적으로 임차인인 피고에게 불리하다고 볼 수 없어 유효하다고 봄이 상당하므로, 피고의 지상물매수청구권 주장은 위 포기 특약에 반하는 것으로서 이러한 점에서도 이유 없다.

① 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 "계약기간 만료 후 원상회복은 임차인인 피고의 비용으로 2개월 이내에 완료하여야 한다. 피고가 설치한 구조물, 시설물을 철거하고 콘크리트 바닥을 철거하여 임업용지로 사용할 수 있도록 표토를 흙 상태로 복구하여야 한다. 피고가 원상복구하지 않을 경우에는 원고가 이를 철거하고 그 비용을 청구하면 피고가 즉시 지급하여야 한다."는 내용의 특약을 추가함으로써, 이 사건 계사 등에 관하여 지상물매수청구권 포기 특약을 맺었다고 봄이 상당하다.

② 원고의 남편인 H은 2009년경부터 현재까지 대한적십자사 소유의 대전 서구 I 일대를 연차임 200만 원에 임차하여 그 곳에 유실수와 조경수를 재배해왔고, 2009. 11. 24. 정읍시장으로부터 임업후계자로 선정되었는바, 원고는 2009. 9. 29. 이 사건 토지와 인접토지 및 정읍시 J를 함께 3,370만 원에 매수하여 남편 H이 재배하던 유실수와 조경수를 이 사건 토지 등에 이식해야 하는 상황이었다. 이에 원고는 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 임대차기간 종료시 원고가 곧바로 이 사건 토지를 임업용지로 사용할 수 있도록 피고가 이 사건 토지 위에 설치한 콘크리트 포장을 뜯어내어 바닥을 흙 상태로 복구하기로 하는 원상회복 특약을 포함시켰고, 피고도 원고로부터 이 사건 토지의 사용계획에 관하여 충분한 설명을 듣고 원상회복하기로 하는 특약을 체결하였다.

③ 원고는 이 사건 임대차계약 체결시 지상물매수청구권 포기 특약을 포함하는 대신에 임대기간을 비교적 장기인 6년으로 정하고 차임은 10년여 전에 체결된 임대차계약에서 정하였던 차임과 동일하게 임대차보증금 없이 연 200만 원으로 고정함으로써 피고로 하여금 6년 동안 비교적 저렴한 차임만을 지급하고 이 사건 토지 지상의 계사에서 양계사업을 계속 운영할 수 있도록 하여 투자비용을 회수하고 수익을 취득할 수 있게 충분히 배려해 주었다.

④ 그리고 위 제3의 나.항에서 본 바와 같이, 이 사건 계사는 비교적 큰 비용을 들이지 아니하고 분리·철거할 수 있고, 철거하더라도 전혀 쓸모가 없어진다거나 사회경제적으로 큰 손실을 초래하지는 아니할 것으로 보인다.

⑤ 한편 임차인에게 지상물매수청구권을 인정하는 이유 중 하나는 임대인이 그 지상시설을 철거하지 아니하고 계속 사용하는 것이 사회경제적으로 이익이 되기 때문이라고 할 것인데(대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 참조), 이 사건 계사가 양계사업 경험이 없는 원고에게 효용이 있다고 보기 어렵고, 앞서 본 바와 같이 피고가 정읍시장으로부터 이 사건 계사와 관리사에 허가면적을 초과하여 351㎡의 건축물을 무단으로 증축하였다는 사실로 이행강제금을 부과받은 상태이다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고 피고의 반소청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강동원

판사김주완

판사김은경

별지