

전주지방법원 2021. 6. 23 선고 2019가단15283(본소), 2021가단62(반소) 판결

[수목철거및토지인도 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김용호

변 론 종 결 2021. 6. 2.

판 결 선 고 2021. 6. 23.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 ‘수목이 식재된 토지 표시’ 기재 각 토지에 식재된 같은 별지 ‘위 토지에 식재된 수목의 종류 및 수량’ 기재 수목 합계 1,253주를 인도받음과 동시에 피고(반소원고)에게 147,386,000원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 본소와 반소를 합한 소송총비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소 : 피고(반소원고, 이하 피고라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다)에게 별지 ‘수목이 식재된 토지의 표시’ 기재 각 토지 중 제1 내지 4항 기재 토지 위에 식재한 수목 등을

철거하고, 위 '수목이 식재된 토지의 표시' 기재 각 토지 중 제1 내지 4항 기재 토지를 인도하라(임료 상당 손해배상청구는 취하함).

2. 반소 : 원고는 피고로부터 별지 '수목이 식재된 토지의 표시' 기재 각 토지에 식재된 별지 '위 토지에 식재된 수목의 종류 및 수량' 기재 수목 합계 1,253주를 인도받음과 동시에 피고에게 147,386,000원 및 이에 대하여 반소장 송달일 다음날부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2013. 2. 20. 피고와 별지 '수목이 식재된 토지의 표시' 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 피고의 수목 식재를 목적으로 연 임료 200만 원, 기간 2013. 2. 20.부터 2018. 2. 20.까지로 정하여 농지임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다. 원고와 피고는 임대기간은 쌍방 추후 협의하여 당기거나 늘릴 수 있다고 특약하였다.

나. 피고는 이 사건 토지 위에 별지 '위 토지에 식재된 수목의 종류 및 수량' 기재 수목 1,253주(이하 '이 사건 수목'이라고 한다)를 식재하였다.

다. 원고는 이 사건 임대차기간 만료 이전부터 피고에게 임대차기간을 연장하지 않겠다고 통고하였다.

라. 현재 이 사건 토지 위에는 이 사건 수목이 식재되어 있고, 그 가액은 147,386,000원¹⁾이다.

[인정사실 : 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, C연구소에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지]

2. 주장 및 판단

가. 주장

1) 원고

이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되었고, 이 사건 임대차계약의 특약으로 피고는 원고가 원하면 언제든지 이 사건 토지를 인도하겠다고 하였으므로, 피고에게 계약갱신청구권이 인정되지 않아 이를 전제로 한 지상물매수청구권도 인정되지 않는다. 따라서 이 사건 임대차계약은 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 수목의 철거 및 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다(본소청구).

2) 피고

이 사건 임대차계약은 식목을 목적으로 한 토지 임대차로서 기간이 만료한 현재 수목이 현존하고 있고 원고가 계약의 갱신을 원하지 않으므로, 피고는 원고를 상대로 지상물매수청구권을 행사한다. 따라서 원고는 피고로부터 이 사건 수목 및 토지를 인도받음과 동시에 피고에게 이 사건 수목의 가액 147,386,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(반소청구).

나. 본소청구에 관한 판단

1) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에 임차인은 계약의 갱신을 청구할 수 있고, 임대인이 이를 거절하면 지상물의 매수를 청구할 수 있다(대법원 1995. 12. 26. 선고 95다42195 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 수목의 식목을 목적으로 하는 이 사건 임대차계약이 2018. 2. 20. 기간만료로 종료된 사실 및 원고가 이 사건 임대차계약의 갱신을 명확히 원하지 않는다는 의사표시를 피고에게 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 원고를 상대로 이 사건 수목의 매수를 청구하는 내용의 2019. 8. 28.자 답변서가 2019. 8. 29. 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하다. 나아가 임대기간은 쌍방 추후 협의하여 당기거나 늘릴 수 있다는 이 사건 임대차계약의 특약이 피고가 수목을 일찍 판매하게 되는 등으로 임대기간을 당길 수 있음은 별론으로 하고 원고의 사정으로 임대기간을 당기는 경우 피고가 무조건 이에 응해야 하는 것으로 해석된다고 보기 어려우므로, 위 특약의 기재만으로 원고가 이 사건 임대차계약의 갱신청구권을 포기했다거나 지상물매수청구권을 포기했다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그

효력이 없으므로, 위 특약이 원고의 주장과 같이 갱신청구권 및 지상물매수청구권을 포기하는 약정이었다면 이는 무효가 된다.

3) 그렇다면 원고와 피고 사이에는 민법 제643조에 따라 2019. 8. 29. 이 사건 수목에 관하여 가액 147,386,000원으로 하는 매매계약이 성립되었으므로, 임대차계약 종료를 이유로 이 사건 수목의 수거 및 이 사건 토지의 인도를 구하는 원고의 본소청구는 받아들일 수 없다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결 등 참조).

다. 반소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 피고로부터 이 사건 수목을 인도받음과 동시에 피고에게 수목가액 147,386,000원을 지급할 의무가 있다. 나아가 피고는 위 수목가액에 대대하여 반소장 송달일 다음날부터의 지연손해금을 청구하나, 본래 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방의 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 이행지체의 책임을 지지 않는바, 원고의 매매대금지급 의무와 피고의 이 사건 수목의 인도의무는 동시이행 관계에 있고, 피고가 이 사건 수목인도의무를 이행하였다고 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 지연손해금 부분 청구는 이유 없다.

3. 결론

원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 임성실

<별지>

수목이 식재된 토지의 표시

1. 전북 완주군 답 2,410㎡
2. 전북 완주군 답 1,266㎡
3. 전북 완주군 유지 555㎡
4. 전북 완주군 답 280㎡
5. 전북 완주군 천 2,734㎡
6. 전북 완주군 유지 502㎡
7. 전북 완주군 답 1,415㎡

위 토지에 식재된 수목의 종류 및 수량

순번	수종	근경 (cm) (R)	총고직경 (cm) (B)	수고 (M) (M)	수관폭 (M) (W)	수량 (주)	비고
1	이팝나무	5		2.5		39	
2	이팝나무	7		4.0		165	
3	이팝나무	10		5.0		568	
4	이팝나무	12		5.0		432	
5	이팝나무	15		6.0		8	
6	산수유	7		4.0		12	
7	산수유	7		3.0		2	
8	산수유	10		4.0		2	
9	느티나무	19		7.0		1	
10	느티나무	30		7.0		1	
총계						1,253	

1) 원고는 위 가액이 이 사건 수목의 정당한 시가가 아니라고 주장하나, C연구소는 조달청가격(세군이 발달한 재배품 기준가격으로 보통 조경공사 입찰의 기준이 되고 조경수 재배업자 등을 조사 탐문한 가격)을 기준으로 조달청 기준가격(조달청가격을 수종 및 규격에 맞게 비례 안분한

가격)을 산정하고 여기에 유통보정률(유통비 공제, 보통 조달청가격의 30%), 사정보정률(조달청 가격이 실거래가격보다 높게 형성되는 것이 일반적이므로 20%를 공제함), 수형보정률(조달청 가격이 상급을 의미하므로 수형에 따라 차등 적용), 기타보정률 등을 적용하여 이 사건 수목의 가액을 산정하였는바, 이 사건 수목의 가액은 전문가에 의해 객관적으로 산정된 것으로 판단되므로, 원고의 주장은 받아들이지 않습니다.