

창원지방법원 마산지원 2018. 9. 5 선고 2017가합100765(본소), 2018가합100052(반소) 판결
[토지인도 · 지상물매수청구]

재판경과

부산고등법원(창원) 2019. 3. 28 선고 2018나12905(본소), 2018나12912(반소) 판결
창원지방법원 마산지원 2018. 9. 5 선고 2017가합100765 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 미래로

담당변호사 김해봉, 류승미, 엄도홍, 이재철

소송복대리인 변호사 도춘석

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 안동규

변론 종결 2018. 8. 22.

판결 선고 2018. 9. 5.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지1 목록 순번 제3 내지 제9기재 각 부동산 지상의 별지2 목록 기재 각 지상물을 각 수거 및
철거하고, 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도하며,

나. 14,000,000원 및 이에 대하여 2018. 1. 1.부터 2018. 4. 10.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2018. 2. 12.부터 별지1 목록 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 7,282,938원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1의 가. 및 나.항. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 2018. 2. 12.부터 별지1 목록 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 7,342,780원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.1) 반소: 원고는 피고에게 313,980,500원 및 이에 대하여 이 판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 별지1 목록 기재 각 건물 및 토지(이하 위 건물들을 '이 사건 주택', 위 토지들을 '이 사건 토지'라 하고, 위 건물과 토지를 모두 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 당초 별지1 목록 순번1 기재 토지 지상에 목조와가 주택 9.5평 및 목조 스테트창고 6.1평을 소유하다가 1990. 3.경 위 주택 및 창고를 피고에게 임대하였다.

다. 그런데 이후 피고가 위 나.항기재 주택과 창고를 임의로 철거하고 '세멘브록조 스라브 및 기와지붕

단층 근린생활시설' 및 '주택 1동 28평'으로 신축 및 개축(위 개축한 부분을 포함하여 '이 사건 주택'이라 한다)하였다.

라. 이에 원고는 1996. 6. 3. 피고와 사이에서 이 사건 주택에 관한 임대차계약을 체결하면서, '원고는 위 주택 등에 관하여 관청에 허가 및 신고를 하여 원고 소유로 공부에 등재한 후 피고에게 임대할 것이며, 피고는 위 각 건물 건축·개축에 관한 권리 및 비용 청구등 일체의 권리를 포기한다. 피고에게 위 주택 등을 2년간 무상으로 임대하고, 피고는 위 무상 임대기간이 경과한 때에는 원고에게 인도하여야 하며, 만약 인도하지 않는 경우에는 인도할 때까지 임대료를 지불하여야 한다'고 약정하였다. 원고와 피고는 위 임대차계약서에 관하여 같은 날 C사무소 등부 제1996년 제2139호로 사서증서 공증하였다.

마. 이후 피고는 현재까지 이 사건 주택에 거주하면서 이 사건 토지 지상에 별지2 기재와 같이 수목 등을 식재하고, 창고 등(이하 별지2 기재 각 수목 및 창고 등을 '이 사건 지상물'이라 한다)을 신축하였다.

바. 원고는 피고에게 2008. 4. 25. 내용증명으로 이 사건 지상물을 철거하고 이 사건 부동산을 인도해줄 것을 요구하였고, 2010. 5. 17. 및 2016. 4. 14.에도 같은 내용으로 각 최고서를 보내어 이 사건 부동산을 인도해 줄 것을 요청하였다.

사. 피고는 원고에게 2013. 4. 5. 및 2014. 7. 29. 각 200만 원씩을 계좌이체하여 지급하였다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호를 포함, 이하 같다), 을 제1, 5호증의 각 기재. 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 본소 청구에 대한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 부동산을 권원 없이 점유하여 원고의 소유권 행사를 방해하고 있다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 지상물들을 수거 내지 철거하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

아래 나.항 이하의 사정을 종합하면, 원고와 피고 사이에 임대차계약이 체결되었다고 볼 수 없고, 원고가 피고의 농지사용을 묵인하면서 무상으로 농지를 사용하도록 하는 등의 사용대차 관계가

인정된다고 볼 수도 없다. 원고가 토지 인도 및 무단 점유로 인한 손해금 지급을 구하는 내용의 최고서를 수차례 보내면서, 피고에 의하여 농지가 경작되는 것을 방치한 정도의 사실이 인정될 뿐이다.

2) 또한 이 법원의 주식회사 D에 대한 감정축탁 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 2018. 2. 12. 현재 이 사건 부동산에 관한 차임은 월 7,282,938원²⁾ 3) 이고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 또한 위 감정축탁 결과 등에 비추어 보면, 2009년부터 2018년까지의 기간 동안 이 사건 부동산의 차임도 최소한 연 200만 원 이상일 것으로 판단된다.

따라서 피고는 원고에게 피고가 이 사건 부동산을 무단점유한 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2009. 1. 1.부터 2017. 12. 31.까지의 차임상당 부당이득금 1,800만 원(= 200만 원 × 9년) 중 원고가 피고로부터 지급받았음을 자인하는 400만 원을 공제한 1,400만 원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2018. 1. 1.부터 2018. 4. 10.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일인 2018. 4. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금과, 원고가 구하는 바에 따라 감정평가 기준시점인 2018. 2. 12.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지 월 7,282,938원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 지상물매수청구의 항변 및 반소청구에 대한 판단

1) 피고의 주장 요지 피고는 원고와 사이에서 이 사건 주택을 임차하는 외에 이 사건 지상물을 소유하기 위해 이 사건 토지를 임차하였고, 원고에게 위 각 임대차계약의 갱신을 청구하였으나 원고가 이에 응하지 아니하였으며 위 지상물이 현존하고 있으므로 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사한다고 항변하면서, 반소로서 이 사건 지상물의 대금 323,980,500원의 지급을 구한다.

2) 판단 가) 피고는 일반적인 임대차계약에 따른 효과를 주장하는 것이 아니라, 민법 제643조에 따라 특별히 인정되는 "건물 소유 내지 수목 식재를 위한 목적으로 체결된 임대차계약"의 효과를 주장하고 있다.

일반적인 임대차와 달리, "건물 소유, 수목의 식재를 목적으로 하는 임대차계약"의 경우, 그 기간이 만료하면 임차인이 임대인에 대하여 건물이나 수목의 매수를 청구할 수 있다. 이는 당연히 건물 소유,

수목의 식재 등이 예상되는 지상권과 같이, 토지에 부합된 건물이나 수목의 가치를 보존하면서 임차인이 건물이나 수목에 투입한 비용을 보전하기 위한 것이다(민법 제283조, 제643조). 반면 위 조항에 따라 임대인은 건물이나 수목을 반드시 매수하여야 하는 의무를 부담하게 된다. 따라서 임대인이 이러한 부담을 지게 되는 "건물 소유, 수목 식재를 목적으로 하는 임대차계약"의 효력은, 임차인과 임대인 사이에 당초 임대차계약 시부터 지상권과 마찬가지로 건물 소유나 수목 식재가 당연히 예정되거나 상호 간에 그에 관한 약정이 있는 경우에 발생한다. 건물 소유나 수목 식재에 대한 약정 없이, 막연히 토지의 일반적인 사용이 예상된다거나 임의로 무단 점유된 경우에는 "건물 소유, 수목 식재를 목적으로 하는 임대차계약"이 체결되었다고 볼 수 없다.

나) 원고와 피고 사이에서 이 사건 토지에 관하여 건물 소유, 수목 식재 등을 목적으로 하는 임대차계약이 체결되었는지 여부에 관하여 본다.

살피건대, 앞서 든 각 증거, 을 제2 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음 각 사실이 인정된다.

① 이 사건 토지에 관한 농지원부는 2002. 9. 2. 최초 작성되었는데, 여기에는 피고가 원고와 사이에서 2005. 10. 19.부터 2015. 10. 20.까지를 임대차기간으로 하는 임대차계약을 체결하고(다만 위 토지 중 G에 관하여는 아래 항에서 살펴보는 바와 같다) 이에 따라 이 사건 토지 지상에 별지2 기재 각 수목을 식재하고 있다고 기재되어 있다.

② 피고는 2002. 11. 6. 피고의 명의로 H조합으로부터 자립예탁금대출을 받았는데, 이때 원고가 연대보증하였다.

③ 경상남도 마산교육청 교육감이 2004. 4. 26.경 이 사건 토지 부근에 I초등학교, J중학교 신설사업을 실시하면서 토지 등의 보상계획을 공고하였고, 위 보상계획에 따라 피고는 2005. 7. 4.경 K 지상 비닐하우스, 물탱크, 급수설비 및 K, L, M 지상 정구지, 아콘에 대하여 보상을 받았다.

다) 그런데 앞서 든 각 증거, 갑 제5 내지 7호증의 각 기재, 이 법원의 N장에 대한 사실조회회신 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 각 사실 내지 사정에 비추어 보면, 위에서 인정한 사실만으로 원고와 피고가 이 사건 토지에 관하여 일반적인 임대차계약을 체결하였다고 인정하기도 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없고, 더욱이 "건물 소유 및 수목 식재를 목적으로" 하는

임대차계약이 체결되었다고 보기는 더욱 어렵다.

① 이 사건 토지에 관한 농지원부가 작성될 무렵 시행되던 구(舊) 농림부의 '농지원부 업무처리 요령'에 의하면, 농지원부는 농지의 소유 및 경작실태, 농업노동력 등 농업경영 실태를 파악하기 위하여 농업인의 주소지를 관할하는 시, 구, 읍, 면에서 작성·비치하는 것으로, 만약 임차농지인 경우 임대차계약 관계는 "민원인이 입증서류를 제시하는 경우에는 그에 의하되, 관계서류를 확인할 수 없거나 민원인이 입증서류를 소지하고 있지 않은 경우는 사실확인으로 대체"한다고 기재되어 있다. 또한 이 사건 토지에 대한 농지원부를 관할하는 N장은 '농지 소유자가 아닌 자가 농지원부 발급 신청을 할 때 농지소유자와의 임대차계약서가 반드시 첨부되어야 하는지'에 대한 이 법원의 사실조회에 "임대농지의 경우 원칙적으로 임대차계약서를 통해 임대 여부를 확인하지만, 불가피하게 구두계약을 하는 경우에는 농지소유자 및 마을 대표 등 인근 주민의 확인이 필요"하다는 취지로 회신한 바 있다. 이와 같은 사정에 비추어 보면, '농업경영 실태 파악'을 위하여 작성되는 농지원부의 기재만으로 이 사건 토지에 관한 임대차계약의 존재가 증명된다고 보기는 어렵고, 오히려 피고의 일방적 주장 및 인근 주민의 확인에 의하여 농지원부에 임차농지로 기재되었을 가능성 또한 배제할 수 없다.

② 또한 위 업무처리 요령에 의하면 농지원부는 '농지를 구입 또는 임차(사용대차 포함)하여 농업경영을 하고 있는 것이 확인되는 시점부터 작성하는 것으로, 소급하여 작성될 수 없다'고 기재되어 있다. 그런데 이 사건 토지에 관한 농지원부의 최초 작성일자는 2002. 9. 2.임에도, 임대차 계약기간은 2005. 10. 19.부터 10년간 임차한 것으로 기재되어 있어, 위 농지원부의 기재에 따른 피고의 최초 경작시점과 임대차계약 체결시로 주장하는 시점이 일치하지 아니한다.

③ 마찬가지로 이 사건 토지 중 G답 1,345m²의 경우 농지원부상의 임차기간이 2006. 8. 30.부터 2015. 8. 30.까지로, 다른 토지의 임차기간(2005. 10. 19.부터 2015. 10. 20.까지)과 다르고, 위 임차기간이 농지원부에 기록된 일자도 다른 토지는 2005. 11. 2.인데 반해 위 토지만 2010. 7. 27.에 '임차농지로 신규등록' 기재되어 있다. 이러한 정황은 2005년경 이 사건 토지에 관하여 일괄하여 원고와 사이에서 임대차계약을 체결하였다는 피고의 주장을 믿기 어렵게 한다.

④ 이 사건 토지에 관한 피고명의로의 대출채무에 관하여 원고가 연대보증을 한 사실은 인정되나, 갑

제7호증의 기재 등에 변론 전체의 취지를 더하여 살펴보면 위 대출금은 원고가 피고의 명의를 빌려 받은 것으로 피고가 위 대출금을 그 무렵 원고에게 이체하여 준 사실이 인정되는바, 이와 같은 사정만으로 원고와 피고가 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하였다고 추인할 수는 없다. 더 나아가 원고가 피고가 이 사건 토지 지상에서 수목을 경작하고 있는 사실을 알았다고 하더라도, 그것만으로 목적물 사용, 수익에 대한 차임의 지급을 본질적인 요소로 하는 임대차계약이 성립되었다고 볼 수는 없다.

⑤ 마찬가지로 피고가 이 사건 토지 지상 경작물 중 일부에 관하여 국가로부터 보상을 받았다고 하더라도, 보상관련 서류에는 임대차 관계가 명확히 나타나지 아니하고 피고가 실소유자로서 보상받은 것으로 보여, 그러한 사실만으로 피고가 이 사건 토지에 관한 적법한 점유 권원이 있었다고 추정할 수는 없다.

⑥ 피고가 이 사건 토지를 사용하면서 관련 서류를 비교적 잘 보관하고 있으면서도, 유독 임대차 또는 사용대차에 관하여 원고와 사이에 작성된 서류는 제시하지 못하고 있다.

라) 그렇다면 이 사건 토지에 관한 적법한 임대차계약이 체결되었음을 전제로 원고를 상대로 이 사건 지상물을 매수할 것을 구하는 피고의 지상물매수청구의 항변 및 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 본소 청구를 일부 인용하고, 나머지 본소청구 및 피고의 반소 청구를 모두 기각한다.

재판장판사박정호

판사김초하

판사이범용

별지

1) 원고는 2018. 9. 3.자 서면으로 청구취지를 최종 정정 또는 감축하였다.

2) $7,282,938\text{원} = 7,434,740 - [91,960 + (28,724,000 / 2,884,499,000 \times 6,009,373)]$

3) 즉, ① 2018. 9. 3.자 감정평가서 정정서의 27면의 총 월임료 7,434,740원에서 ② E 토지의 월

임료 91,960원 및 ③ F 토지의 월 임료 상당액(위 정정서 27면의 순번 4 내지 10의 기초가액 2,884,499,000원 중 순번 10의 F 토지의 기초가액 28,724,000원이 차지하는 비율을 순번 4 내지 10의 월 임료 6,009,373원에 곱하여 산정한 금액)을 공제한 금액으로서 ① - [②+③]