

창원지방법원 진주지원 2016. 6. 14 선고 2014가단8857(본소), 2015가단35627(반소) 판결
[건물등철거 등 · 지상물매수청구]

재판경과

창원지방법원 2017. 3. 30 선고 2016나55169(본소), 2016나55176(반소) 판결

창원지방법원 진주지원 2016. 6. 14 선고 2014가단8857 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

피고1. C

2. D

변론 종결 2016. 5. 31.

판결 선고 2016. 6. 14.

주 문

1. 이 사건 본소 중 원상회복비용을 구하는 청구부분을 각하한다.
2. 피고(반소원고) B은 원고(반소피고)에게,
 - 가. 별지 기재 제2항 기재 창고 및 별지 기재 제1항 토지 중 별지 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥, ㉦의 각 점을 순차로 연결한 비닐하우스 및 별지 도면 표시 ㉧, ㉨, ㉩, ㉪, ㉫의 각 점을 순차로 연결한 비닐하우스를 각 철거하고,

나. 별지 기재 제1항 토지를 인도하라.

3. 원고(반소피고)의 피고 C, D에 대한 청구 및 피고 B(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분 중 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) B이, 원고(반소피고)와 피고 C, D 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가 각 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제2항 및 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B은 20,000,000원을 지급하고, 피고 C과 D은 별지도면 표시 가, 나, 다, 라, 마, 바, 사, 아, 가의 각 점을 순차로 연결한 별지 제1항 기재 토지에서 퇴거하라.

반소 : 원고는 피고에게 42,126,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 부친인 소외 E은 1994. 10.경 사촌동생인 피고 B과 소외 F에게 별지 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 임대차 기간 5년으로 정하여 임대하였다.

나. 피고 B은 위와 같이 이 사건 토지를 임차한 후 그 지상에 비닐하우스를 짓고 버섯재배를 하다가 2002. 12. 10. 위 토지 위에 별지 기재 제2항 기재 버섯재배사 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였다.

다. E과 피고 사이의 위 임대차계약은 계속해서 묵시적으로 갱신되어 왔는데, 원고가 2006. 5. 18. E로부터 이 사건 토지를 증여받은 후인 2011. 8. 15. 피고와 사이에 위 토지 전체를 차임 연 100만원, 임대기간 2011. 8. 15.부터 2014. 8. 14.로 정하여 임대하는 내용의 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 다시 체결하였다. 위 임대차계약에는 다음과 같은 내용이 포함되어 있다.

■ 임대인이 해지할 수 있는 경우

- 임차인이 임차농지를 훼손하거나 황폐하게 한 경우
- 임차인이 정당한 사유 없이 임대료를 지급하지 않는 경우
- 기타 임차인이 임대차 계약에 위반하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 경우

(중략)

특약 : 복구비는 임차인이 부담

라. 피고 C은 2012. 5.경 피고 B로부터 이 사건 토지를 전대차한 후 위 창고에서 헌옷 등 재활용 물품들을 수집하여 위 물건들을 보관하는 용도로 사용하였다.

마. 원고는 2014. 5. 21. 피고 B에게 이 사건 토지를 버섯재배의 목적이 아닌 재활용 수집 창고의 목적으로 사용하면서 위 토지를 황폐화시켰고, 원고의 동의 없이 위 토지를 피고 C에게 전대하였다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 내용증명을 피고에게 발송하였다. 위 내용증명은 2014. 6. 3.경 피고 B에게 도달하였다.

바. 이 사건 건물 및 비닐하우스는 변론 종결일 현재 버섯재배를 위해 사용되고 있지 않고, 그 내부에 폐품 등 물건들이 일부 방치되어 있는 상태이다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 이 법원의 현장검증결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 대한 판단

가. 이 사건 건물 철거 및 토지인도청구에 대한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 갑 제6 내지 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B은 원고의 동의를 받지 않고 이 사건 토지를 피고 C에게 전대한 사실, 원고는 피고 B이 무단으로 이 사건 토지를 제3자에게 전대하고 임차목적에 반하여 목적물을 사용하였다는 등의 이유로 임대차계약에 대한 해지의 의사표시가 담긴 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 2014. 6. 3. 피고에게 송달된

사실을 인정할 수 있으므로, 이로써 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

따라서 피고 B은 특별한 사정이 없는 한 임대차계약의 해지에 따른 원상회복으로 원고에게 이 사건 건물 및 비닐하우스를 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 항변 및 반소청구에 관한 판단 피고 B은 이 사건 임대차계약은 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차로서 위 건물이 현존하고 있고, 원고가 해지통고를 함으로써 갱신의 의사гаа 없을 명백히 하였다할 것이므로, 원고에게 위 건물의 시가인 42,126,000원에 이 사건 건물을 매수하여 줄 것을 청구한다고 주장한다.

살피건대, 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 않는 것인데(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7658 판결 등 참조), 이 사건 임대차계약이 피고 B의 무단전대 등을 이유로 해지되었음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고 B은 원고에 대하여 지상물매수청구권을 가지지 않는다.

설령 피고 B이 원고로부터 동의를 받아 피고 C에게 전대를 한 것이라 하더라도, 원고와 피고 B은 이 사건 임대차계약 당시 '복구비는 임차인인 부담한다'는 특약을 하였음은 앞서 인정한 바와 같은데, 이는 이 사건 토지상의 지상물매수청구권을 포기하는 약정을 한 것이라 할 것이다. 그런데, 무릇 건물의 소유를 목적으로 한 토지의 임차인이 임대차계약을 체결할 당시 임대인과 사이에 건물 기타 지상시설 일체를 포기하기로 약정한 경우 그와 같은 약정은 민법 제643조 소정의 토지임차인의 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것이므로 민법 제652조의 규정에 위반되어 그 효력이 없다고 할 것이나, 임대차계약의 조건이나 계약이 체결된 경위 등 제반사정을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 인정되는 경우 배제약정도 유효하다고 할 것인데, 이 사건 임대차계약에서 정한 임료의 액수(보증금 없이 연 백만 원), 실제 이 사건 토지의 임대차기간, 원고 및 최초 임차인인 E과 피고 B의 관계 등에 비추어 보면, 피고 B의 지상물매수청구권의 포기 약정이 실질적으로 임차인에게 불리할 것이 없이 유효하다고 할 것이므로, 지상물매수청구권이 존재함을 전제로 하는 피고 B의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 원상회복 비용 청구부분

원고는 피고 B이 이 사건 건물 및 비닐하우스의 철거의무 등을 이행하지 않고 이를 거절하고 있으므로, 원고가 임의로 위 건물 및 비닐하우스를 철거하고 원상회복하는 데에 소요되는 비용으로 2,000만 원의 지급을 구하고 있다.

살피건대, 대체적 작위채무에 대한 강제집행은 민사집행법 제260조에 따라 채권자가 대체적 작위채무에 관한 집행권원 등 강제집행 개시의 요건을 갖추어 제1심 수소법원에 신청하는 경우 동 법원에서 수권결정을 하여 채무자의 비용으로 대체집행을 하도록 규정하고 있고, 이와 같이 통상의 소 이외에 간이하고 특별한 구제절차가 존재하는 경우에는 이를 소로써 구할 권리보호의 자격 내지 필요가 없다고 할 것이므로, 이 사건소중위 부분은 소의 이익이 없어 부적법하다고 할 것이다.

3. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

원고는 피고 C, D이 이 사건 토지를 점유하고 있음을 전제로 이 사건 건물에서 퇴거하고 위 토지를 인도할 것을 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 피고 C, D이 변론종결일 현재 이 사건 토지를 점유하고 있음을 인정하기에 부족하므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구 중 원상회복비용을 구하는 부분은 부적법하여 각하하고, 나머지 청구는 이유 있어 인용하며, 피고 C, D에 대한 청구 및 피고 B의 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사최은경

별지