

창원지방법원 통영지원 2024. 11. 7 선고 2023가단17146(본소), 2023가단18552(반소) 판결
[지상물매수청구 · 건물철거 등]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 김문범

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 김한주

변론 종결2024. 9. 26.

판결 선고2024. 11. 7.

주 문

- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 거제시 C 대 679m² 및 D 대 788m² 각 토지를 인도하고,
나. 별지 목록 기재 각 건물을 철거하고,
다. 2023. 11. 1.부터 위 가항 기재 각 토지의 인도완료일까지 월 900,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 30,124,800원 및 이에 대하여 이 판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 12% 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제1항 및 원고는 피고에게 12,800,000원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2012. 7. 6. 피고와 피고 소유의 거제시 C 대 679m² 및 D 대 788m²(이하 통칭하여 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 건축물자재 도·소매업종 및 가설자재 야적장의 영업을 위한 용도로 사용하기 위한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 임대차계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제1조(보증금 및 그 지급시기)

임대차보증금은 농지전용비로 대체하기로 한다.

제2조(월세)

① 임차인은 2013년 1월부터 월세 칠십만 원(₩700,000)을 매월 1일에 지급하기로 한다.

제3조(부동산의 인도 및 임대차기간 등)

① 임대차기간은 인도된 날로부터 2017년 12월 31.일까지로 한다.

② 임대인과 임차인은 임대차부동산을 임차인이 원할 경우 3년간 연장해 준다. 연장 시 월세는 시세를 감안하여 증감조절토록 한다.

제6조(계약해지권)

① 임대인은 임차인이 월세를 3회 이상 연체한 때(반드시 연속적인 연체가 아니라도 해당된다)는 이 계약을 해지할 수 있다.

제8조(계약 종료 시 의무)

① 임차인은 자신의 비용으로 임대차부동산을 원래의 상태로 복구하며, 복구할 수 없을 경우 지상물매수청구를 하지 않고 임대인에게 반환한다.

② 임차인은 보증금으로 대체한 사업허가를 위해 지급한 농지전용비 등을 임대인에게 요구하지 못한다.

다. 원고는 2012. 10. 24.경 거제시 C 지상에 별지 목록 제1항 기재 건물을 축조하고, 위 건물에 관하여 2012. 10. 26. 배우자인 E 명의로 소유권보존등기를 마치고, 2019. 9. 10. 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

또한, 원고는 2013. 7. 22.경 거제시 D 지상에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 위 건물과 통칭하여 '이 사건 건물'이라 한다)을 축조하고, 위 건물에 관하여 2013. 8. 1. E 명의로 소유권보존등기를 마치고, 2019. 9. 10. 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고는 2023. 9. 11. 원고에게 기간만료를 이유로 2023. 9. 20.까지 이 사건 토지를 인도하라는 내용증명우편을 발송하였고, 다시 2023. 10. 4. 원고에게 기간만료를 이유로 2023. 10. 말경까지 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하라는 내용증명우편을 발송하였다.

마. 원고는 이 사건 임대차계약이 종료되었음을 이유로 피고에게 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사하는 본소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 4호증, 을 제1, 2호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고는 피고의 동의를 받아 이 사건 건물을 신축하였는데 피고가 더 이상 이 사건 임대차계약의 갱신을 원하지 않아 이 사건 임대차계약이 종료되었으므로, 민법 제643조에 의한 지상물매수청구권을 행사한다. 따라서, 피고는 원고에게 이 사건 건물의 시가 상당액을 매매대금으로 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 임대차계약 당시 원고는 계약이 종료되면 이 사건 토지를 원상회복하여 피고에게 반환하기로

약정하였고, 원고의 차임연체를 이유로 이 사건 계약이 해지되었으므로 원고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

갑 제7호증의 기재에 의하면 피고는 2012. 7. 6. 이 사건 토지를 "건축물 도·소매 부지로 사용하여도 하등의 이의가 없습니다."라는 토지 사용동의서를 작성한 사실이 인정되고, 이에 의하면 피고는 원고가 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하는 것에 대해 동의하였다고 봄이 상당하다.

이 사건 임대차계약은 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 해당하고, 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 피고의 해지통고에 의해 2023. 10. 31. 종료되었으며 이 사건 건물이 현존하고 있음에 대하여 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 사건 건물의 시가에 대하여 피고는 아무런 이의를 제기하지 않았다. 원고의 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권 행사의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2023. 11. 3. 피고에게 송달되었음은 기록상 명백하다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 민법 제643조, 제283조에 따라 원고와 피고 사이에 2023. 11. 3. 이 사건 건물에 관하여 30,124,800원을 매매대금으로 하는 매매계약이 성립되었으므로, 피고는 원고에게 위 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 원고의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약이 해지되었는지 판단 임차인이 임대료를 3월 이상 연체한 경우라도 임대인이 위와 같은 권리를 행사하지 아니하고 당해 임대료를 이의 없이 수령하였다면 그 이후에 있어서는 임대인은 이를 이유로 임대차 계약의 해지나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다 할 수 없다(대법원 1991. 10. 22. 선고 91다22902 판결 등 참조).

위 법리와 앞서 든 증거들, 을 제4호증의 기재, 증인 F, G의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 피고가 2023. 9. 11.과 2023. 10. 4. 원고에게 발송한 내용증명우편에는 기간만료를 원인으로 이 사건 임대차계약이 종료되었다고만 기재되어 있는 점, ② 실질적으로 원고가 지급하는 차임을 관리하고 있던 피고의 배우자와 딸인 증인 F, G는 원고의 본소가 제기되기 이전까지 원고의 차임연체액에 대하여 확인하거나 원고에게 차임연체를 이유로 이

사건 임대차계약을 해지한다고 주장한 사실이 없는 점, ③ 원고가 일방적으로 차임을 감액하여 지급하였다 하더라도 피고는 오랜 기간 원고가 지급하는 차임을 이의 없이 수령하여 차임연체액이 3기에 달한다고 보기 어려운 점, ④ 원고는 2023. 5. 17.부터 차임 90만원을 지급해 왔고 피고도 이의 없이 수령한 점 등에 비추어볼 때, 피고는 원고의 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 없고, 이를 전제로 한 피고의 항변은 이유 없다.

2) 지상물매수청구권 포기 항변에 관한 판단 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조는 강행규정이므로 이를 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 효력이 없는데, 임차인 등에게 불리한 약정인지는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 참조).

위 법리와 앞서 든 증거들, 을 제7호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실 및 사정이 인정된다. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 당시 '원고는 자신의 비용으로 이 사건 토지를 원래의 상태로 복구하며, 복구할 수 없을 경우 지상물매수청구를 하지 않고 피고에게 반환한다'고 정하여 지상물매수청구권을 포기하는 약정을 체결하였다. 그런데 ① 이 사건 임대차계약은 별도의 보증금이 존재하지 않는다. 원고가 농지전용부담금을 지급하기로 하였으나, 이는 원고가 이 사건 건물을 신축하고 사업을 영위하기 위해 필요한 비용으로 보증금 지급과는 무관하고, 피고도 농지전용부담금의 절반에 해당하는 22,812,600원을 부담하였다. ② 이 사건 임대차계약 체결된 이후 2013. 6. 3.부터 차임이 90만 원으로 증액된 이후로는 현재까지 차임 인상이 없었다. 오히려 피고는 경제적 여건 등을 이유로 2019. 3.부터 2021. 8.까지(29개월) 차임 70만 원을, 2021. 9.부터 2022. 3.까지(7개월) 차임 50만 원을, 2022. 5.부터 2023. 4.까지(12개월) 차임 70만 원을 각 지급하여 감액된 차임을 지급하여 왔다. ③ 이 사건 임대차계약은 11년이 넘게 지속되어 원고의 이 사건 건물에 대한 사용·수익이 충분한 기간 보장되었다. ④ 지상물매수청구권을 인정하는 이유 중 하나는 임대인이 매수목적물을 계속 사용하는 것이 사회·경제적으로 이익이 된다는 점인데, 피고는 이 사건 토지 지상에 주택을 신축하기 위해 이 사건 토지의 인도를 구하고 있어 피고로서는 이 사건

건물을 활용하기 어려운 반면, 이 사건 건물은 경량철골구조로 된 단층 건물로 철거가 용이하고 이로 인한 사회적·경제적 손실이 크지 않다. 이와 같은 사정을 고려하면 이 사건 지상물매수청구권 포기 약정이 전체적으로 보아 임차인인 원고에게 실질적으로 불리하다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 있다.

다. 소결론

따라서 원고와 피고 사이의 지상물매수청구권 포기 약정에 의해 원고는 이 사건 건물에 대해 지상물매수청구권을 행사할 수 없으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 본소청구는 이유 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약이 2023. 10. 31. 종료된 사실, 원고와 피고 사이의 지상물매수청구권 포기 약정에 의해 원고는 이 사건 건물에 대해 지상물매수청구권을 행사할 수 없는 점에 관하여는 앞서 살펴본 바와 같고, 을 제4호증의 기재에 의하면 원고는 2023. 10. 19.까지 차임 90만 원을 지급하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하고, 2023. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 90만원의 비율로 계산한 돈을 차임상당의 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가 피고는 원고가 1,280만 원 상당의 차임을 지급하지 않았다고 주장하나, 앞서 든 증거들, 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실 및 사정이 인정된다. ① 2019. 1월과 2월분을 제외하고 원고는 이 사건 임대차계약에 기한 차임을 모두 계좌로 지급하였다. ② 피고는 차임 중 일부에 대해 원고가 일방적으로 감액된 차임을 지급하였다고 주장하나, 그 기간이 상당함에도 피고가 이에 대하여 이의를 제기하였다는 객관적인 증거가 없다. ③ 오히려 증인 F의 증언에 의하면 원고가 2019. 3.경 증인이 운영하던 가게를 찾아와 차임을 70만 원으로 감액해달라고 요청한 사실, 코로나19 상황 무렵 원고가 다시 가게를 찾아와 차임을 50만 원으로 감액해달라고 요청하였는데, 차임이 입금되는 통장을 관리하던 G가 2 내지 3개월 정도 차임을 50만 원 지급하는 것에 대해 동의한 사실이 인정되고, 이에 의하면 차임 감액에 대해 원고와 피고 사이에 합의가 이루어졌던 것으로 보여진다. ④ 2019. 1월과 2월분 차임 각 90만 원의 경우, 원고는 F에게 2019. 1. 28. 현금으로 180만 원을 지급하면서 2019. 3월분부터 차임을 70만 원으로 감액해달라고

요청하였다고 주장하는데, 은행거래내역에 의하면 원고가 2019. 1. 28. 200만 원을 인출한 사실이 인정되고, 증인 F는 원고가 2019. 3. 차임 70만 원을 지급하였을 때 원고에게 전화해서 따진 사실이 있다고 증언하면서도 원고가 2019. 1월과 2월분 차임을 지급하지 않은 사실에 대하여는 이 사건 소송 중에서도 알게 되었다고 증언하였고, 증인 G는 원고가 지급하는 차임 액수로 인해 몇 번 이 사건 건물을 찾아갔다고 증언하면서도, 이 사건 소송 전까지 원고가 2019. 1월과 2월분 차임을 미납하였다고는 인식하지 못했던 것으로 보인다. 이와 같은 점을 고려하면 원고가 이 사건 임대차계약에 기한 차임지급을 연체하였다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 나머지 반소청구 및 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사소화영

별지