

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

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2017. 3. 2.

판결 선고 2017. 3. 30.

**제1심판결** 창원지방법원 진주지원 2016. 6. 14. 선고 2014가단8857(본소),

2015가단35627(반소) 판결

## 주 문

1. 피고(반소원고)의 이 사건 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 별지 목록 제2항 기재 참고 및 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ⑩, ⑪, ⑫, ①의 각 점을 순차로 연결한 비닐하우스 및 별지 도면 표시 ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑤의 각 점을 순차로 연결한 비닐하우스를 각 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하라. 피고는 원고에게 20,000,000원을 지급하라.

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

### 2. 항소취지

본소 : 제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소청구를 기각한다.

반소 : 제1심판결의 반소에 관한 부분을 취소한다. 원고는 피고에게 42,126,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 이 법원의 심판범위

원고가 제1심에서 피고를 상대로 제기한 본소 중 건물 철거 및 토지인도 청구는 인용되고, 원상회복비용을 청구하는 부분의 소는 각하되었으며, 피고가 제1심에서 원고를 상대로 제기한 반소청구는 기각되었다. 이에 대하여 피고만이 항소를 제기하였으므로, 피고에 대한 본소청구 중 건물 철거 및 토지인도 청구 부분과 반소청구만이 이 법원의 심판대상이 되므로 이에 대하여 판단하기로 한다.

### 2. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결문 제4면 제1행의 '2012. 5.경'을 '2013. 5.경'으로 고치는 외에는 제1심 판결 이유 해당부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

### 3. 판단

#### 가. 원고의 본소청구에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약의 해지 갑 제6 내지 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 원고의 동의를 받지 않고 이 사건 토지를 C에게 전대한 사실, 원고는 2014. 5. 29. 피고가 무단으로 이 사건 토지를 제3자에게 전대하고 임차목적에 반하여 목적물을 사용하였다는 등의 이유로 임대차계약에 대한 해지의 의사표시가 담긴 내용증명우편을 발송하였고, 위 내용증명우편은 2014.

6. 3. 피고에게 송달된 사실을 인정할 수 있다.

이에 대하여 피고는 교통사고의 후유증으로 직접 버섯재배를 할 수 없어서 원고의 동의를 얻어 이 사건 토지를 전대한 것이라고 주장하나, 피고의 주장에 부합하는 듯한 을가 제1호증의 각 기재와 제1심 및 당심 증인 H의 증언은 믿기 어렵고, 피고가 제출한 나머지 증거들만으로는 위 사실의 인정에 방해가 되지 않는다.

2) 피고의 원상회복의무 임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못하고, 임차인이 이를 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있으므로(민법 제629조 제1항, 제2항), 이 사건 임대차계약은 원고가 피고의 무단전대 등을 이유로 해지의 의사표시를 함으로써 적법하게 해지되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 임대차계약의 해지에 따른 원상회복으로 원고에게 이 사건 건물 및 비닐하우스를 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

#### 나. 피고의 항변 및 반소청구에 관한 판단

피고는 이 사건 임대차계약은 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차로서 위 건물이 현존하고 있고, 원고가 해지통고를 함으로써 갱신의 의사가 없음을 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 피고의 무단전대 등을 이유로 해지되었음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고는 원고에 대하여 지상물매수청구권을 가지지 않는다. 따라서 지상물매수청구권이 존재함을 전제로 하는 피고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면 원고의 피고에 대한 건물 철거 및 토지인도청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 이 사건 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사**김형한

**판사**박신영

**판사**박선민

별지