

춘천지방법원 2024. 9. 10 선고 2022가단35981(본소), 2023가단37915(반소) 판결

[토지인도 · 지상물매수청구등 청구의소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 영우

담당변호사 임광훈, 이주환

피고(반소원고) B리주민협의회

피 고 C

피고(반소원고), 피고 C 소송대리인 변호사 최병영

피고(반소원고), 피고 C 소송복대리인 변호사 민세영

변 론 종 결 2024. 7. 16.

판 결 선 고 2024. 9. 10.

주 문

1. 피고(반소원고) B리주민협의회는 원고(반소피고)에게,
가. 별지2 목록 제1항 기재 구상나무를 수거하고, 별지1 목록 기재 각 토지 중 별지3 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 336㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8,

5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 336㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 336㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 336㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마) 부분 336㎡ 지상 비닐하우스를 각 철거하고, 별지1 목록 기재 각 토지를 인도하고,

나. 5,400,451원 및 2023. 1. 1.부터 별지1 목록 기재 각 토지 인도 완료일까지 월 923,130원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B리주민협의회에 대한 나머지 본소청구, 원고(반소피고)의 피고 C에 대한 본소청구, 피고(반소원고) B리주민협의회의 원고(반소피고)에 대한 반소청구를 모두 기각한다.

3. 본소로 인한 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B리주민협의회 사이에 생긴 부분의 1/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) B리주민협의회가 각 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하며, 반소로 인한 소송비용은 피고(반소원고) B리주민협의회가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고) B리 주민협의회(이하 ‘피고 B리 주민협의회’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게, 별지2 목록 제1항 기재 지장물(구상나무)을 수거하고, 별지1 목록 기재 토지 지상 중 별지3 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 비닐하우스 336㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 비닐하우스 336㎡, 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 비닐하우스 336㎡, 같은 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 비닐하우스 336㎡, 같은 도면 표시 17,

18, 19, 20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마) 부분 비닐하우스 336㎡를 각 철거하고, 별지1 목록 기재 토지에 객토 흙 1,500ton을 부어놓고, 별지1 목록 기재 각 토지를 인도하라. 피고 C은 원고에게, 별지2 목록 제2항 기재 지장물(묘삼)을 수거하고, 별지1 목록 기재 각 토지에서 퇴거하라. 피고들은 공동하여 원고에게 9,484,350원 및 2023. 1. 1.부터 별지1 목록 기재 부동산 인도 완료일까지 월 923,130원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고 B리 주민협의회에게 128,910,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2021. 10. 20. D종중(이하 ‘이 사건 종중’이라 한다)으로부터 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 매수하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였고, 2021. 11. 24. 각 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B리주민협의회는 강원 인제군 B리에 거주하는 주민들로 구성된 비법인사단으로 2012. 11. 12. 이 사건 종중으로부터 이 사건 각 부동산을 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 최초 임대차계약’이라 한다)을 체결하였는데, 주요 내용은 다음과 같다.

임대인 이 사건 종중과 임차인 인제군 B리주민협의회와의 사이에 이하의 조항에 따라 토지 임대차계약을 체결한다. 이하 임대인을 갑이라 하고 임차인을 을이라 한다.

제1조

갑은 그 소유의 하기 토지를 을에게 임대하기로 한다.

임대토지: 강원 인제군 E 전 426㎡

F 전 744㎡

G 전 4,073㎡

H 전 3,706㎡

I 전 1,131㎡

J 전 527㎡

제2조

임대차 토지는 농업용으로만 사용하고 타 용도 부지로는 사용할 수 없다.

제3조

을이 사용목적을 변경하려고 할 때에는 1개월 전에 서면에 의한 예고를 하고 갑의 승낙을 얻어야 한다.

제4조

임대차계약기간은 2012. 11. 12.부터 만 6년간으로 한다. 임대차금액은 년 20만 원씩으로 하고 매년 10월 31일에 지급한다.

제5조

을은 임차권을 제삼자에게 양도하거나 전대하여서는 아니 된다.

제6조

1. 다음 각 호의 1에 해당할 때에는 갑은 임대차계약기간 존속 중에도 최고 절차 없이 바로 본 계약을 해제하고 토지의 반환을 요구할 수 있다.

(1) 제4조에 따른 갑의 임료 변경에 응하지 않거나 임료의 지급을 일회 이상 연체하였을 때

(2) 구획정리 그밖에 다른 공익상의 이유에 의하여 갑이 임대 토지를 제공할 필요가 있을 때

2. 본 계약기간이 만료 시 을이 재계약을 원할 시는 원칙적으로 을에게 우선 경작권을 주며 매매 시에도 을이 우선권을 행사한다.

제8조

을은 기간만료 또는 계약해제의 경우에 있어서는 전조 2항의 경우를 제외하고는 토지를 정지로 복구하여 갑에게 반환하여야 한다. 을이 토지의 반환을 태만히 한 때는 계약기간 만료의 달 또는 계약 해제의 달의 다음 달부터 반환하는 달의 말일에 이르기까지 매월 임료의

배액에 상당하는 손해금을 갑에게 지급하여야 한다.

제9조

을은 토지의 사용 및 수익에 필요한 유지수선을 할 책임을 진다. 을이 임대토지에 필요비 또는 유익비를 지출할 경우 갑은 그 보상의 책임을 부담한다. 을은 반드시 15톤 차량 일백 대분의 객토 흙을 상기 토지에 부어야 한다.

제14조

보증인 입회인은 을과 연대하여 본 계약에서 생기는 일체의 의무이행의 책임을 진다. 본 토지 임대차계약을 체결함에 있어서 본 증서 2통을 작성하여 갑·을 각 1통씩을 보유한다. 다. 그 후 이 사건 종중과 피고 B리주민협의회는 2019. 1.경 이 사건 최초 임대차계약 만료에 따라 재차 이 사건 각 부동산을 임대차하는 내용의 토지임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였는데, 내용은 다음과 같다.

토지임대차기간(제1차) 2012. 11. 12.부터 만 6년간 계약만료에 따라 재차(제2차) 임대계약을 체결함에 있어 상기 기간(제1차) 계약한 제1조, 제2조, 제3조는 전과 같이 그대로 유지하고

제4조 임차계약기간은 2019. 1.부터 2021. 말까지 2년간으로 한다. 임대차금액은 년 일백 오십만 원으로 하고 매년 10월 30일 이내에 지불한다.

제5조는 전 계약과 동일하고

제6조

1. 다음 각 호에 해당할 때에는 갑은 임대차계약기간 존속 중에도 최고절차 없이 바로 본 계약을 해지하고 토지의 반환을 요구할 수 있다.

(1) 제4조에 따른 갑의 임료에 응하지 않거나 지급기간을 지키지 않을 때

(2) 구획정리 등 그밖에 다른 공익상의 이유에 의하여 갑이 임대 토지를 제공할 필요가 있을 때

제7조 을은 기간만료로 또는 계약해제의 경우에 있어서 갑이 원할 때 토지 지상의 설치물을 원상복구 하여야 한다.

라. 피고 B리주민협의회는 이 사건 각 부동산 지상에 별지2 목록 제1항 기재와 같이 구상나무를

식재하여 소유하고 있고, 이 사건 각 부동산 중 별지3 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 336㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 336㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 336㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 336㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마) 부분 336㎡ 지상 비닐하우스[이하 위 (가), (나), (다), (라), (마) 부분 지상 비닐하우스를 모두 일컬어 ‘이 사건 각 비닐하우스’라 한다]를 소유하고 있다. 이 사건 각 비닐하우스에는 별지2 목록 제2항 기재 묘삼이 자라고 있다.

마. 원고는 2021. 12. 26. 피고 B리주민협의회에게 이 사건 임대차계약이 2021. 12. 31.

기간만료로 종료되고, 원고가 이 사건 종중으로부터 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 이전받았으며, 이 사건 임대차계약을 해지하므로, 이 사건 각 부동산을 원고에게 인도하여 달라는 내용의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 2022. 1. 4. 피고 B리주민협의회에게 도달하였다.

바. 피고 B리주민협의회는 2022. 1. 17. 원고에게 이 사건 임대차계약을 위반하여 체결된 이 사건 매매계약은 무효이나 그렇지 않다고 하더라도 원고가 이 사건 임대차계약을 승계하여야 한다는 내용의 내용증명을 발송하였고, 위 내용증명은 그 무렵 원고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 관련 법리

임대차계약에 있어 임대인의 지위의 양도는 임대인의 의무의 이전을 수반하는 것이지만 임대인의 의무는 임대인이 누구인가에 의하여 이행방법이 특별히 달라지는 것은 아니고, 목적물의 소유자의 지위에서 거의 완전히 이행할 수 있으며, 임차인의 입장에서 보아도 신 소유자에게 그 의무의 승계를 인정하는 것이 오히려 임차인에게 훨씬 유리할 수도 있으므로 임대인과 신 소유자와의 계약만으로써 그 지위의 양도를 할 수 있다 할 것이나, 이 경우에 임차인이 원하지 아니하면 임대차의 승계를

임차인에게 강요할 수는 없는 것이어서 스스로 임대차를 종료시킬 수 있어야 한다는 공평의 원칙 및 신의성실의 원칙에 따라 임차인이 곧 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있고, 임대인과의 임대차관계도 해지할 수 있다고 보아야 한다(대법원 1998. 9. 2.자 98마100 결정 참조).

나. 판단

1) 원고가 이 사건 임대차계약의 임대인의 지위를 양수하였는지 여부

위 기초사실 및 앞서 채택한 증거들에 의하면, 원고가 이 사건 종종으로부터 이 사건 각 부동산을 매수하여 소유권이전등기를 마친 사실, 원고와 이 사건 종종 사이에 이 사건 임대차계약의 임대인의 지위를 양도하기로 하고, 피고 B리주민협의회에게 이를 통지한 사실, 피고 B리주민협의회는 원고에게 이 사건 매매계약의 무효를 주장하면서 설령 그렇지 않다고 하더라도 원고가 이 사건 임대차계약을 승계하여야 한다는 내용의 내용증명우편을 보낸 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면 원고가 이 사건 임대차계약의 임대인의 지위를 양수하였다고 봄이 상당하다.

이에 대하여 피고는 이 사건 매매계약이 이 사건 매매계약이 민법 제103조에 따라 무효라고

주장하나, 이 사건 최초 임대차계약과 달리 이 사건 임대차계약에는 임차인인 피고

B리주민협의회에게 우선 매수권을 부여한다는 조항이 빠져 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 매매계약이 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 내용이라는 점을 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고 B리주민협의회는 위 주장은 이유 없다.

또한 피고는 이 사건 매매계약이 통정허위표시로서 무효라는 취지의 주장도 하나, 피고가 제출한

증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고

B리주민협의회는 이 부분 주장도 이유 없다.

2) 이 사건 임대차계약의 종료 여부

위 기초사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2022. 1. 1. 묵시적 갱신되었고, 그에 따라 이 사건

임대차계약은 민법상 기간의 정함이 없는 임대차가 되었다. 원고의 이 사건 임대차계약을 해지한다는

의사표시가 담긴 내용증명이 이 사건 임대차계약의 기간만료일(2021. 12. 31.) 이후인 2022. 1. 4.

도달한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 원고가 이 사건 임대차계약의 해지를 통고한 때로부터 6월이 경과한 2022. 7. 4. 이 사건 임대차계약 해지의 효력이 발생한다(민법 제635조 제1, 2항).

3) 원고의 피고 B리주민협의회에 대한 청구에 관한 판단

가) 청구원인에 관한 판단

이 사건 임대차계약은 2022. 7. 4. 원고의 이 사건 임대차계약 해지통보의 효력이 발생함으로써 종료되었는바, 피고 B리주민협의회는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 임대차계약 해지에 따른 원상회복으로 이 사건 각 부동산을 인도하고, 이 사건 각 비닐하우스를 철거하며, 이 사건 각 부동산 지상 구상나무 4,000주를 수거할 의무가 있다. 또한 피고 B리주민협의회는 원고에게 2022. 1. 1.부터 2022. 7. 4.까지 미지급 차임 760,273원(= 연 150만 원1) × 185일/365일)을 지급할 의무가 있고, 이 법원의 주식회사 K에 대한 임료감정축탁결과에 의하면, 2022. 1. 1.부터 2022. 12. 31.까지의 이 사건 각 부동산의 임료는 월 790,360원이고, 2023. 1. 1.부터 2023. 8. 16.까지 임료는 월 923,130원인 사실이 인정되므로, 피고 B리주민협의회는 원고에게 2022. 7. 5.부터 2022. 12. 31.까지 차임 상당의 부당이득금 4,640,178원[= 688,378원(= 790,360원 × 27일2) / 31일) + 3,951,800원3)]을 지급할 의무가 있으며, 2023. 1. 1.부터 이 사건 각 부동산 인도 완료일까지 월 923,130원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

원고는 피고 B리주민협의회에게 이 사건 임대차계약에 따른 원상회복의무로 이 사건 각 부동산에 객토 1,500ton을 부어놓을 의무가 있다고 주장하나, 이 사건 임대차계약에는 이 사건 최초 임대차계약과는 달리 “을은 반드시 15톤 차량 일백 대 분의 객토 흙을 상기 토지에 부어야 한다.”는 조항이 빠져 있는 점 등에 비추어 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B리주민협의회에게 객토 1,500ton을 부어놓을 의무가 있다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 피고 B리주민협의회에의 주장에 관한 판단

피고 B리주민협의회는 원고에게 유익비, 필요비 상환청구권, 지상물매수청구권을 가지고 있다고 주장하면서, 원고는 피고 B리주민협의회에게 객토 비용 9,150,000원을 상환할 의무가 있고, 76,000,000원 상당의 구상나무 4,000주, 23,600,000원 상당의 묘삼 472칸, 20,160,000원

상당의 비닐하우스의 매수를 청구하는바, 그 대금 지급이 있기 전에는 토지인도 등 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

비용상환청구권 주장에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약 제7조는 “기간만료로 또는 계약해제의 경우에 있어서 임대인이 원할 때 토지 지상의 설치물을 원상복구하여야 한다.”라고 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 임차인이 임대차관계 종료 시 임차목적물을 임대인에게 명도할 때에 임차인이 일체 비용을 부담하고 원상복구를하기로 약정하였다면 이는 임차인이 임차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약으로 봄이 상당하므로(대법원 1994. 9. 30. 선고 94다20389, 20396 판결 등 참조), 피고 B리주민협의회는 이 사건 각 부동산에 관한 각종 유익비 또는 필요비 상환청구권을 미리 포기하였다고 할 것이다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고 B리주민협회의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

다음으로 지상물매수청구권 주장에 관하여 본다. 먼저 묘삼 매수청구에 관하여 보건대, 이 법원의 주식회사 L에 대한 감정축탁결과에 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 비닐하우스 내 묘삼은 2022. 가을경 식재된 사실이 인정되는바, 이는 이 사건 임대차계약이 종료된 2022. 7. 4. 이후에 식재된 것으로서 지상물매수청구의 대상이 될 수 없다.

이 사건 각 비닐하우스 매수청구에 관하여 보건대, 비닐하우스는 비용이 다소 든다고 하더라도 주구조체인 철재파이프를 토지로부터 쉽게 분리 철거해 낼 수 있는 점 등에 비추어 비닐하우스를 철거할 경우 전혀 쓸모가 없어진다거나 사회경제적으로 큰 손실을 초래하지 않으므로, 이 사건 각 비닐하우스는 지상물매수청구의 대상이 될 수 없으므로(대법원 1997. 2. 14. 선고 96다46668 판결 참조), 피고 B리주민협회의 이 부분 주장은 이유 없다.

구상나무 4,000주 매수청구에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약 제7조는 기간만료로 또는 계약해제의 경우에 있어서 임대인이 원할 때 토지 지상의 설치물을 원상복구하여야 한다고 정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 피고 B리주민협회가 지상물매수청구권을 포기한 것으로 볼 수 있다. 이에 대하여 피고 B리주민협회는 위 규정은 민법 제643조 강행규정에 위반하는 약정으로서 그 효력이 없다고 주장한다.

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 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실 및 앞서 채택한 증거들, 갑 제7호증의 기재, 이 법원의 주식회사 L에 대한 감정축탁결과에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 이 사건 최초 임대차계약은 이 사건 각 부동산은 농업용으로만 사용하고 타 용도 부지로는 사용할 수 없다고 정하고 있고, 식목을 임대차계약의 목적으로 한다는 점이 명시되어 있지 않은 점, 이 사건 최초 임대차계약의 임대차기간은 만 6년으로 길고, 차임은 연 20만 원으로 저렴하였던 점, 그 후 2019. 1.경 이 사건 종중과 피고 B리주민협의회 사이에 임대차기간을 2년으로 하는 이 사건 임대차계약이 체결되었는데, 차임은 연 150만 원으로 저렴하게 정하여졌고, 이 사건 각 부동산 지상의 설치물을 원상복구하기로 정하였던 점, 피고 B리주민협의회는 이 사건 종중으로부터 이 사건 각 부동산을 우선 매수할 기회가 있었던 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면, 위 원상복구 조항은 임차인인 피고 B리주민협의회에게 불리하다고 볼 수 없다. 따라서 피고 B리주민협의회의 구상나무 매수청구권 주장은 이유 없다.

4) 원고의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C이 피고 B리주민협의회로부터 이 사건 각 부동산을 전차하였다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 또한 피고 C이 이 사건 변론종결일 현재 별지2 목록 제2항 기재 묘사를 점유·관리하고 있다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 피고 C에 대한 청구는 모두 이유 없다.

3. 피고 B리주민협의회에 반소청구에 관한 판단

가. 피고 B리주민협의회에의 주장

피고 B리주민협의회는 원고에게 유익비, 필요비 상환청구권 및 지상물매수청구권을 행사하는바, 원고는 피고 B리주민협의회에게 128,910,000원(= 객토 비용 9,150,000원 + 구상나무 4,000주 76,000,000원 + 묘삼 472칸 23,600,000원 + 이 사건 각 비닐하우스 20,160,000원) 및 이에

대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

피고 B리주민협회의회의 원고에 대한 유익비 내지 필요비 상환청구권, 지상물매수청구권에 관한 주장이 이유 없다는 점은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B리주민협회의회의 반소청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 B리주민협회의회의에 대한 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 B리주민협회의회의에 대한 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하며, 원고의 피고 C에 대한 본소청구, 피고 B리주민협회의회의의 원고에 대한 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이선말

별지

- 1) 이 사건 임대차계약의 차임
- 2) 2022. 7. 5.부터 2022. 7. 31.까지 차임 상당 부당이득금
- 3) 2022. 8. 1.부터 2022. 12. 31.까지 차임 상당 부당이득금