

대법원 2013. 11. 28 선고 2013다48364,48371 판결 [토지인도및건물철거등·매매대금]
[공2014상,58]

판 시 사 항

건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 종전 임차인으로부터 미등기 무허가건물을 매수하여 점유하고 있는 임차인이 임대인에 대하여 지상물매수청구권을행사할 수 있는지 여부(원칙적 적극)

판 결 요 지

민법 제643조가 정하는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임차인이 가지는 지상물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료되었음에도 그 지상건물이 현존하는 경우에 임대차계약을 성실하게 지켜온 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 있는 권리로서 국민경제적관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고,토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위한 제도이므로,특별한 사정이 없는 한 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다.그리고 건물을 매수하여 점유하고 있는 사람은 소유자로서의 등기명의를 없다 하더라도 그 권리의 범위 내에서는 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는사실상의 처분권을 가지고 있다.위와 같은 지상물매수청구청구권 제도의 목적,미등기 매수인의 법적 지위 등에

비추어 볼 때, 종전 임차인으로부터 미등기 무허가건물을 매수하여 점유하고 있는 임차인은 특별한 사정이 없는 한 비록 소유자로서의 등기명의가 없어 소유권을 취득하지 못하였다 하더라도 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지위에 있다.

참 조 조 문

민법 제186조, 제643조

재 판 경 과

대법원 2013. 11. 28 선고 2013다48364 판결

대전지방법원 논산지원 2012. 6. 28 선고 2011가단132 판결

참 조 판 례

대법원 1967.2.28. 선고 66다2228판결(집15-1, 민179), 대법원 1996.4.12. 선고

95다55245판결(공1996상, 1521), 대법원 1997.12.23. 선고 97다37753판결(공1998상, 375)

전 문

【원고(반소피고),상고인】 원고

(소송대리인 법무법인 여울 담당변호사 한◇수 외 2인)

【피고(반소원고),피상고인】 별지 피고 목록 기재와 같다.

【원심판결】 대전지법 2013.5.22. 선고 2012나11035,2013나5587판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1.상고이유 제1점에 관하여

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면,원심이 그 판시와 같은 이유로 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)와 피고(반소원고,이하 ‘피고’라 한다)들 사이에 건물 소유를 목적으로 한 토지 임대차계약의 존재를 인정할 수 있다고 판단한 것은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유 주장과 같이 임대차계약에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지아니하거나 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등 판결에 영향을 미친 위법이 없다.

2.상고이유 제2점에 관하여

가.민법 제643조가 정하는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임차인이 가지는 지상물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료되었음에도 그 지상

건물이 현존하는 경우에 임대차계약을 성실하게 지켜온 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 있는 권리로서 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고, 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위한 제도이므로, 특별한 사정이 없는 한 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다(대법원 1997.12.23. 선고 97다37753판결 등 참조). 그리고 건물을 매수하여 점유하고 있는 사람은 소유자로서의 등기명의를 없다 하더라도 그 권리의 범위 내에서는 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상의 처분권을 가지고 있다(대법원 1967.2.28. 선고 66다2228판결, 대법원 1996.4.12. 선고 95다55245판결 등 참조). 위와 같은 지상물매수청구권 제도의 목적, 미등기 매수인의 법적 지위 등에 비추어 볼 때, 종전 임차인으로부터 미등기 무허가건물을 매수하여 점유하고 있는 임차인은 특별한 사정이 없는 한 비록 소유자로서의 등기명의를 없어 소유권을 취득하지 못하였다 하더라도 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지위에 있다고 할 것이다.

나. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 피고들이 이 사건 각 건물을 소유하고 있다고 인정한 다음 피고들의 지상물매수청구권 행사로 이 사건 각 건물에 관하여 매매계약이 체결되었다고 판단하였다. 기록에 의하면, 피고 2는 이 사건 2건물을 건축하여 그 소유권을 취득한 사실을 인정할 수 있으나, 피고 1, 피고 3, 피고 4, 피고 5는 각각 종전 임차인들로부터 미등기 무허가건물인 이 사건 1, 3내지 5건물을 매수하여 점유하고 있는 것이어서 위 각 건물의 소유권을 취득하지 못한 사실을 알 수 있으므로, 이와 달리 피고 1, 피고 3, 피고 4, 피고 5가 위 각 건물을 소유하고 있다고 본 원심의 판단은 잘못이라고 할 것이다.

그러나 위 사실을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고 1, 피고 3, 피고 4, 피고 5가 비록 위 각 건물의 소유권을 취득하지 못하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 임차인으로서 위 각 건물에 관하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있다고 할 것이므로, 피고 1, 피고 3, 피고 4, 피고 5의 지상물매수청구권을 인정한 원심의 판단은 결과적으로 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 임차인의 지상물매수청구권에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 없다.

3.결론

그러므로 상고를 모두 기각하고,상고비용은 패소자가 부담하기로 하여 관여 대법관 의일치된
의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김용덕(재판장) 신영철(주심) 이상훈 김소영

[별 지]피고 목록:생략