

대법원 2022. 4. 14 선고 2020다254228, 254235 판결

[건물철거및토지인도청구의소 · 건물매수대금청구의소] [공2022상, 895]

판 시 사 항

[1] 토지 소유자가 아닌 제3자가 토지를 임대한 경우, 임대인이 지상물매수청구권의 상대방이 되는지 여부(원칙적 소극)

[2] 국가로부터 국유 토지의 관리를 위탁받은 갑 주식회사와 사용수익계약을 체결하여 그 토지 위에 건물을 건축한 을 주식회사가 계약기간 만료 후 갑 회사를 상대로 지상물매수청구권을 행사한 사안에서, 갑 회사는 토지 소유자가 아니므로 지상물매수청구권의 상대방이 될 수 없다고 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 없다고 한 사례

판 결 요 지

[1] 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임차인의 지상물매수청구권 행사의 상대방은 원칙적으로 임차권 소멸 당시의 토지 소유자인 임대인이다. 토지 소유자가 아닌 제3자가 토지를 임대한 경우에 임대인은 특별한 사정이 없는 한 지상물매수청구권의 상대방이 될 수 없다.

[2] 국가로부터 국유 토지의 관리를 위탁받은 갑 주식회사와 사용수익계약을 체결하여 그 토지 위에 건물을 건축한 을 주식회사가 계약기간 만료 후 갑 회사를 상대로 지상물매수청구권을 행사한

사안에서, 갑 회사는 국유 토지의 관리를 위탁받아 을 회사와 사용수익계약을 체결한 자일뿐 토지 소유자가 아니므로 지상물매수청구권의 상대방이 될 수 없다고 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 없다고 한 사례.

참 조 조 문

[1] 민법 제283조, 제643조 / [2] 민법 제283조, 제643조

재 판 경 과

대법원 2022. 4. 14 선고 2020다254228, 2020다254235 판결

서울고등법원 2020. 7. 1 선고 2019나2035320, 203533 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 1994. 7. 29. 선고 93다59717 판결(공1994하, 2233)

전 문

【원고(반소피고), 피상고인】 A 주식회사

(소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주 담당변호사 조동양 외 2인)

【피고(반소원고), 상고인】 주식회사 B의 소송수계인 회생채무자 주식회사 B의 공동관리인 소외 1 외 1인

(소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 심민선 외 2인)

【원심판결】 서울고법 2020. 7. 1. 선고 2019나2035320, 2035337 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 이 사건 사용수익계약의 당사자(상고이유 제1점)

원심은 피고(반소원고)가 소송을 수계한 주식회사 B(이하 구분 없이 '피고'라 한다)과 이 사건 사용수익계약을 체결한 당사자는 대한민국이고 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 그 대리인에 지나지 않는다는 피고의 주장을 다음의 이유로 배척하였다.

이 사건 사용수익계약서에 당사자로 명시되어 날인한 사람은 원피고이고, 원고가 대한민국의 대리인이라고 기재된 문구는 없다. 이 사건 사용수익계약서에는 주요 권리·의무와 계약에 따른 경제적 이익이 모두 원고에게 귀속된다고 명시되어 있다. 원피고는 법원에서 이 사건 사용수익계약의

목적물인 제1 토지에 관한 화해계약을 체결하였는데 대한민국은 화해조서 작성에 당사자로서 참여하거나 당사자로 언급되지 않았다. 원고와 대한민국 사이에 체결된 제1, 2 토지에 관한 관리위탁계약에 따르면 대한민국은 원고 본인이 제1, 2 토지를 직접 사용수익하거나 원고가 제3자를 지정하여 그를 통해 사용수익 사업을 영위할 권한을 부여하였을 뿐, 원고가 대한민국을 대리하여 제3자와 대한민국 사이에 사용수익계약을 체결하는 권한을 수여하지 않았다. 대한민국이 사용수익료의 일부를 나누어 가졌다거나 피고가 지상 건물의 건축을 위하여 대한민국으로부터 허가를 받아야 했다는 사정만으로 원고가 대한민국을 대리하였다거나 피고가 원고를 대한민국의 대리인이라고 믿었다고 보기 어렵다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결에 상고이유 주장과 같이 계약 해석에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어난 잘못이 없다.

2. 토지 소유자가 아닌 임대인을 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 있는지(상고이유 제2점)

건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임차인의 지상물매수청구권 행사의 상대방은 원칙적으로 임차권 소멸 당시의 토지 소유자인 임대인이다(대법원 1994. 7. 29. 선고 93다59717 판결 참조). 토지 소유자가 아닌 제3자가 토지를 임대한 경우에 임대인은 특별한 사정이 없는 한 지상물매수청구권의 상대방이 될 수 없다.

원심은 원고가 대한민국으로부터 제1 토지의 관리를 위탁받아 피고와 사용수익계약을 체결한 자일뿐 토지 소유자가 아니므로 지상물매수청구권의 상대방이 될 수 없다고 판단하였다. 원심판결은 위에서 본 법리에 기초한 것으로 정당하고, 상고이유 주장과 같이 지상물매수청구권의 상대방에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 사용수익기간 보장 약정의 존부(상고이유 제3점)

이 부분 상고이유는 사실심인 원심의 전권사항에 속하는 증거의 취사선택과 사실인정을 다투는 것에 지나지 않아 적법한 상고이유가 될 수 없다. 나아가 기록에 비추어 살펴보아도 원심판결에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를

벗어난 잘못이 없다.

4. 신의칙 위반 또는 권리남용 여부(상고이유 제4점)

원심은 원고의 권리행사 목적이 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 권리를 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우에 해당한다거나 객관적으로 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결에 상고이유 주장과 같이 신의칙이나 권리남용에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

5. 결론

피고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 노정희(재판장) 김재형(주심) 안철상 이흥구