

대전지방법원 2019. 8. 23 선고 2018나112633(본소), 2019나108228(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 변호사 윤혁준

피고(반소원고), 항소인

B

피고, 항소인 C

피고(반소원고)와 피고의 소송대리인 변호사 도이현

변론 종결 2019. 7. 26.

판결 선고 2019. 8. 23.

제 1 심 판결 대전지방법원 2018. 8. 29. 선고 2015가단38269 판결

주 문

1. 피고(반소원고)와 피고의 항소를 모두 기각한다.
2. 이 법원에서 제기한 피고(반소원고)의 예비적 반소청구를 기각한다.
3. 항소비용은 피고(반소원고)와 피고가 부담하고, 반소로 인한 소송비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

(1) 주위적 청구취지

(가) 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) B과 피고 C는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게, 세종특별자치시 D 임야 1188㎡ 중 별지 도면표시 4, 5, 40, 41, 42, 43, 44, 4의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 주택 74㎡를 철거하고, 세종특별자치시 D 임야 1188㎡, E 대 198㎡를 각 인도하라.

(나) 피고들은 원고에게, 1) 2018. 7. 16.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고들에게 송달된 다음날부터 위 (가)항 기재 각 부동산의 인도완료일까지 월 41만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2) 1,845만 원과 이에 대하여 위 변경신청서 부분이 피고들에게 송달된 다음날부터 이 사건 제1심판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

(2) 예비적 청구취지

피고 B은 원고에게, 가) 1,845만 원과 이에 대하여 2018. 7. 16.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 송달된 다음날부터 이 사건 제1심판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 나) 위 변경신청서 부분이 송달된 다음날부터 매월 41만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 예비적 반소(이 법원에서 새롭게 제기됨)

원고는 피고 B으로부터 별지 도면 표시 4, 5, 40, 41, 42, 43, 44, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 주택 74㎡, 같은 도면 표시 45, 46, 47, 48, 45의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 수도시설 7m³, 같은 도면 표시 2, 3, 17, 18, 19, 49, 50, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 디 부분(64㎡) 지상 철재 비닐하우스 27.30㎡를 인도받음과 동시에, 피고 B에게 30,321,100원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 본소청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 고치거나 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

○ 제1심판결 제4쪽 제9~11행의 "(등기부상으로는 .. 중략 .. 있다)" 부분을 삭제함 ○ 제1심판결

제5쪽 제19행, 제20행, 제9쪽 제21행의 각 "이 법원의"를 "제1심 법원의"

로 고침

○ 제1심판결 제11쪽 제2행의 "이 사건 판결"을 "제1심판결"로 고침

○ 제1심판결 제7쪽 제17행의 "타당하다" 다음에 아래와 같은 내용을 추가함

『 [이에 대하여 피고들은, 대법원 판례가 새로운 임대차계약의 존재를 이유로 법정지상권의 포기를

인정하는 법리는, 법문에 명시적인 규정이 없어 그 권원이 불명확

한 소위 '관습상의 법정지상권'의 경우에만 적용되는 것이고, 이 사건처럼 민법 제366조에 명시적인

규정이 존재하는 법정지상권의 경우에는 이와 달리 보아야 한다는 취지로 주장하나, 민법

제366조에서 정한 법정지상권의 경우와 관습상의 법정지상권의 경우를 달리 보아야 할 특별한 근거를

찾기 어렵다(대법원 2007. 8. 24. 선고 2006다14684 판결의 판시 취지 참조). 이와 다른 전제에서

하는 피고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.』

2. 피고 B의 예비적 반소청구에 관한 판단

가. 피고 B의 주장

만일 피고들이 주장하는 법정지상권 항변이 받아들여지지 않아 원고의 본소청구가 인용될 경우, 피고

B은 민법 제643조, 제283조에서 정한 지상물매수청구권을 행사하는 취지의 예비적 반소청구를

한다.

나. 판단 - 받아들이지 않음

무릇 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 이 사건에서와 같이 임차인 소유건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우에는 임차지 상에 서 있는 건물 부분 중 구분 소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다고 봄이 상당하다.

그 이유는 다음과 같다.

민법은 임대차계약 종료시에 계약 목적 대지 위에 존재하는 지상물의 잔존가치를 보존하자는 국민경제적 요청과 아울러 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인해 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위해서 임대차계약을 위반하지 않고, 계약을 성실하게 지켜온 임차인에게는 임대차계약 종료시에 계약갱신 요구권을 부여하고, 임대인이 굳이 위 요구를 벗어나 자신의 뜻대로 토지를 사용하고자 할 때에는 계약 목적 토지 위에 임차인이 설치한 건물 등 지상물을 매입하게 강제함으로써 비로소 위와 같은 제한으로부터 벗어날 수 있게 하는 지상물매수청구권을 둔 것이다.

그렇다면 임대인은 지상물을 매수한 이후에는 이와 같은 제한으로부터 완전히 벗어나 그가 매입한 지상건물과 대지를 그의 뜻대로 자유롭게 사용 처분할 수 있는 권리도 보장되어야 할 것이고, 이미 소멸하고 없는 임대차계약으로 인하여 더 이상 임대인이 제한받는 위치에 서게되는 것은 임차인의 매수청구권에 대한 위와 같은 입법목적에 감안하더라도 임대인의 재산권행사에 지나친 제약이 되어 극히 부당하다 할 것이다.

또 재산권 행사를 제한하는 위와 같은 예외적 강행규정은 그 해석을 엄격하게 할 것이며, 무작정 확대 해석할 수는 없는 것인즉 지상물매수청구권의 대상은 말 그대로 계약 목적 대지 상에 설치된 지상물에 한정해야 할 것이고, 계약 목적도 아닌 타인의 토지 위에 존재하는 시설물까지 매입을 강요할 수는 없다고 보아야 할 것이다.

그러므로 임차인 소유 건물이 임대인 소유의 임차토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지위에 걸쳐 건립되어 있는 경우 매수청구권 행사의 효력이 건물 전체에 미친다고 보게 되면 임대인으로서 건물

전체를 매수하고서도 타인의 토지 위에 존재하는 건물 부분에 대해서는 건물의 소유를 위한 토지 사용의 정당한 권원이 없게 되어 토지 소유자에 대하여 이를 철거해야할 의무를 부담하게 될 뿐 아니라 손해배상 의무까지 발생하는 결과가 되므로, 그 매수를 원하지 않는 임대인에 대하여 임차목적물을 벗어나 타인의 토지 위에 존재하는 건물 부분까지매수하도록 강요하는 것은 앞서 본 법리에 비추어 허용될 수 없다고 보아야 할 것이다.

따라서 매수청구권 행사의 대상이 된 임차인 소유의 건물이 임차토지 외에 임차인 또는 제3자의 소유 토지에 걸쳐 건립되어 있다면, 임차인으로서의 임차지 상에 있는 건물 부분이 구분소유권의 객체이거나 아니면 객체임에 적합한 상태로 만든 후 비로소 매수청구를 할 수 있다고 봄이 상당하다 할 것이다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결).

이러한 법리에 따라 이 사건을 보면, 별지 도면에 드러난 것처럼 이 사건 주택 중본체의 상당 부분(피고 B의 주장처럼 결코 무시할 수 있을 만큼 경미한 정도가 아님)이 임대인인 원고 소유의 제1 토지와 인접한 세종특별자치시 I 임야 2121㎡(J의 소유임 -을 제8호증 참조)에 걸쳐서 건립되어 있음을 알 수 있고, 이 사건 주택 중 원고 소유인 제1 토지에 위치한 부분이 구분소유의 객체이거나 아니면 구분소유의 객체임에 적합한 상태로 만들어졌다는 점을 인정할 아무런 증거가 없는 이상, 피고 B이 주장하는 지상물매수청구를 받아들이기는 어렵다.

따라서 피고 B의 예비적 반소청구는 받아들이지 않는다.

3. 결론

따라서 본소청구에 관한 제1심판결은 정당하므로 이에 대한 피고들의 항소는 모두기각하고, 이 법원에서 피고 B이 새롭게 제기한 예비적 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신영희, 판사 맹현무, 판사 신혜영

도면

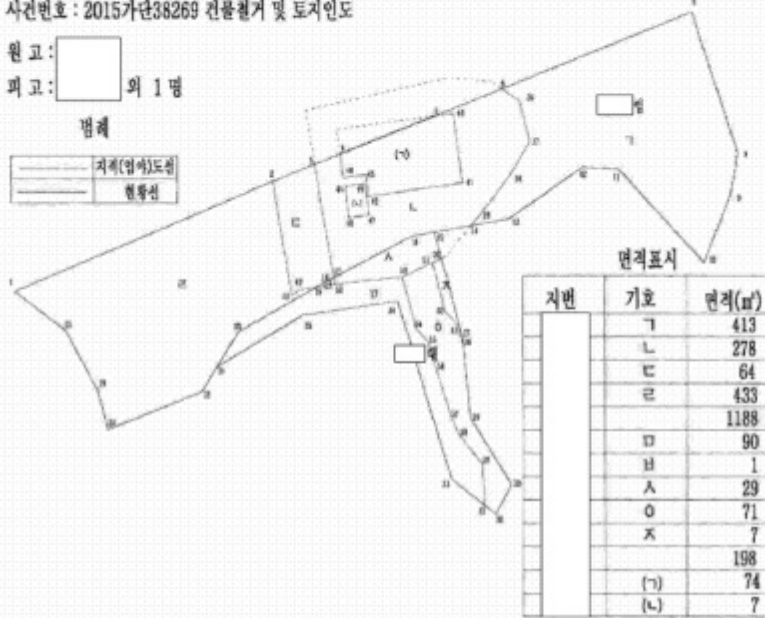
토지소재: 세종특별자치시 [] 외 1

사건번호: 2015가단38269 건물원거 및 토지인도

원 고: []

피 고: [] 외 1 명

법률

지적(임야)도면
현황선

지번	기호	면적(㎡)	부 호	비 고
	ㄱ	413	6,7,8,9,10,11,12,13,14,39,38,37,26,6 을 순차적으로 연결한 선내	
	ㄴ	278	3,4,5,6,26,37,38,39,14,15,16,17,3 을 순차적으로 연결한 선내	대지
	ㄷ	64	2,3,17,18,19,49,50,2 을 순차적으로 연결한 선내	광고부지(비닐하우스)
	ㄹ	433	1,2,60,43,13,20,23,22,23,24,25,1 을 순차적으로 연결한 선내	
	ㅁ	90	31,30,19,55,52,54,55,56,57,58,59,32,33,34,35,21 을 순차적으로 연결한 선내	
	ㅂ	1	19,18,17,53,19 을 순차적으로 연결한 선내	광고부지(비닐하우스)
	ㅅ	29	17,16,15,26,51,52,53,17 을 순차적으로 연결한 선내	대지
	ㅇ	71	52,51,60,61,28,39,30,31,32,58,59,37,58,55,54,52 을 순차적으로 연결한 선내	도로(폭 : 3.5m)
	ㅈ	7	51,28,27,28,61,60,51 을 순차적으로 연결한 선내	도로
	(ㄱ)	74	4,5,40,41,42,43,44,4 을 순차적으로 연결한 선내	주거(합식불교)
	(ㄴ)	7	45,46,47,48,45 을 순차적으로 연결한 선내	수도시설

2016 년 10 월 26 일

감정인: 지적기사 []