

수원지방법원 평택지원 2019. 11. 6 선고 2017가단63700(본소), 2018가단60432(반소) 판결
[매매대금 · 건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김인식

피고(반소원고) 1. B

소송대리인 법무법인 정음, 담당변호사 이해권

2. C

변론 종결 2019. 10. 30.

판결 선고 2019. 11. 6.

주 문

1. 원고(반소피고)는가. 피고(반소원고) B에게,1) 별지1 목록 제3~8항 기재 각 부동산 및 같은 목록 제2항 기재 부동산 중 별지3 도면 표시 1~4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 224㎡를 철거하고, 별지2 목록 제1~4항 기재 각 부동산을 인도하고,2) 117,846원 및 2018. 9. 5.부터 별지2 목록 제1~4항 기재 각 부동산 인도 완료일까지 월 873,978원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,나. 피고(반소원고) C에게,1) 별지1 목록 제1항 기재 부동산 및 같은 목록 제2항 기재 부동산 중 별지3 도면 표시 1, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 400㎡를 철거하고, 별지2 목록 제5항 기재 부동산을 인도하고,2) 2019. 2. 5.부터 별지2 목록 제5항 기재 부동산 인도 완료일까지 월 228,216원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)들의 각 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 본소로 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 반소로 생긴 부분 중 90%는 원고(반소피고)가, 나머지 10%는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B은 24,244,400원, 피고 C은 7,152,600원 및 위 각 돈에 대하여 2018. 2. 13.부터 다값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제1.가.1)항, 제1.나.1)항 및 원고는 피고 B에게 2018. 8. 5.부터 별지2 목록제1~4항 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 1,129,464원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 C에게 2019. 2. 5.부터 별지2 목록 제5항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 388,584원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

가. 최초 임대차계약의 체결

원고는 2002. 2. 4. 망 D과 사이에 별지2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라하고, 순차로 '제1~5토지'라 한다)에 관하여 연 임대료 400만 원(2007년부터는 550만원), 임대차기간을 8년으로 한 임대차계약을 체결하였다. 위 임대차계약에는 "계약만료시 임대차건물을 원상복귀하기로 계약합니다"는 내용이 포함되어 있다.

나. 원고의 양계장 시설 설치

원고는 망 D으로부터 임차한 이 사건 토지 지상에 계사, 창고, 관리사 등 양계장시설(이하 '이 사건 양계장'이라 한다)을 설치하였고, 구체적인 시설의 위치는 아래 표기재와 같다.

순번	시설명	설치된 토지 부분
1	별지1 목록 제1항 기재 부동산(E동)	제5토지
2	별지1 목록 제2항 기재 부동산(F동)	제1, 5토지
3	별지1 목록 제3항 기재 부동산(G동)	제1, 4토지
4	별지1 목록 제4항 기재 부동산(H동)	제2토지
5	별지1 목록 제5항 기재 부동산(I동)	제2, 3토지
6	별지1 목록 제6항 기재 부동산(J동)	제3토지
7	별지1 목록 제7항 기재 부동산(창고)	제3토지
8	별지1 목록 제8항 기재 부동산(관리사)	제2, 3토지

1) 피고 B은 망 D이 사망함에 따라 2012. 5. 24. 제1~4토지에 관하여 협의상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 C은 1985. 10. 22. 제5토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 소유자인데, 원고는 2010. 2. 12. 피고 C과 사이에 제5토지에 관하여 연 임대료 178만 원, 임대차기간 2010. 2. 5.부터 2013. 2. 4.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다.

3) 원고는 2013. 2. 16. 피고 B과 사이에 제1~4토지에 관하여 연 임대료 574만원, 임대차기간 2013. 2. 5.부터 2016. 2. 4.까지로 정한 임대차계약을 체결하고, 같은 날 피고 C과 사이에 제5토지에 관하여 연 임대료 201만 원, 임대차기간 2013. 2. 5.부터 2016. 2. 4.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다. 위 각 임대차계약서의 특약사항에는 "임차인은 모든 시설물에 대하여 임대차 계약종료시 철거된 상태로 토지를 원상복구하여 임대인에게 반환한다"는 규정이 있다.

4) 원고는 2016. 3. 19. 피고 B과 사이에 제1~4토지에 관하여 연 임대료 600만원, 임대차기간 2018. 2. 4.까지로 정한 임대차계약을 체결하고, 2016. 2. 9. 피고 C과 사이에 제5토지에 관하여 연 임대료 220만 원, 임대차기간 2018. 2. 4.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다(위 각 임대차계약을

통틀어 '이 사건 임대차계약'이라 한다). 이 사건 임대차계약서 특약사항에는 "임차인은 모든 시설물에 대하여 임대차 계약종료(2018. 2. 4.)시 철거된 상태로 토지를 원상복구하여 임대인에게 반환한다"는 취지의 규정이 있다.

라. 피고들의 임대차계약 갱신거절 통보

피고들은 이 사건 임대차계약이 종료되기 전인 2017. 6.경부터 여러 차례 원고에게 2018. 2. 4. 임대차계약이 종료되면 더는 임대차계약을 유지할 의사가 없음을 밝히면서 이 사건 양계장의 철거를 요구하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제16호증, 을가1~7호증, 제21호증(각 가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

원고는 이 사건 양계장을 소유하기 위하여 이 사건 토지를 임차하였고 이 사건 양계장이 현존하고 있으므로 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사하고, 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 양계장의 시가 상당의 돈을 지급할 의무가 있다고 주장하고, 이에 대하여 피고는 이 사건 임대차계약상 원상회복의 특약을 하였고, 위 특약은 유효하므로 원고는 건물매수청구권을 행사할 수 없다고 항변한다.

나. 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고와 피고들은 임대차계약이 종료된 경우에는 피고는 나대지 상태로 원상회복한다고 약정하였고, 이러한 약정은 임대차계약의 조건이나 계약이 체결된 경위 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 인정되지 아니하는 한, 민법제643조 소정의 임차인의 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것이므로 민법 제652조의 규정에 의하여 그 효력이

없다(대법원 2000. 4. 7. 선고 99다47686 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 위 인정 사실 및 각 증거에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약 원상회복 특약은 실질적으로 임차인인 원고에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 인정된다 할 것이므로, 그 효력이 인정된다.

① 이 사건 임대차계약은 최초 2002. 2. 4.에 체결한 임대차계약을 수차례 재계약하는 형태로 체결한 것으로서, 전체 계약기간이 16년인데, 위 기간은 원고가 양계장 운영의 목적을 달성하기에 충분해 보인다.

② 최초 임대차계약부터 원고의 원상회복 의무가 포함되어 있고, 피고들은 2013년경 원고와 임대차계약을 체결하면서 특약사항에 원상회복 조항을 넣었으며, 2016년경 원고와 다시 이 사건 임대차계약을 체결하면서 원고에게 2년간의 임대차기간을 연장해주고 특약사항에 원상회복 조항을 넣었는바, 위와 같은 사정에 비추어 보면, 원고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 기간연장의 이익을 얻는 대신에 피고들에 대하여 원상회복을 하여야 하는 의무를 부담하기로 하고 원고와 피고들 사이에 충분한 이해관계의 조정을 거쳐 계약조건이 정해진 것으로 보인다.

③ 이 사건 양계장은 닭의 사육을 위해서 그 효용이 있는 것인데, 관할 관청으로 부터 허가받지 못한 시설로서 피고들을 비롯한 다른 제3자에게 그다지 효용성이 인정된다고 보이지 아니한다.

다. 소결론

따라서 이 사건 임대차계약이 원상회복 특약은 유효하고, 위 특약에 따라 원고는 이 사건 양계장에 대한 건물매수청구권을 행사할 수 없다고 봄이 타당하므로, 원고의 본소 청구는 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 철거 및 인도청구

위 인정 사실에 따르면, 이 사건 임대차계약은 2018. 2. 4. 기간만료로 종료되었고, 원고는 이 사건 임대차계약의 원상회복 특약에 따라 피고들에 대하여 이 사건 양계장 철거의무를 부담하고 있으므로,

특별한 사정이 없는 한 원고는 ① 피고 B에게 피고 B 소유인 제1~4토지 지상에 설치된 별지1 목록 제3~8항 기재 각 부동산 및 같은 목록 제2항 기재 부동산 중 별지3 도면 표시 1~4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 224㎡를 철거하고, 제1~4토지를 인도하며, ② 피고 C에게 피고 C 소유인 제5토지 지상에 설치된 별지1 목록 제1항 기재 부동산 및 같은 목록 제2항 기재 부동산중 별지3 도면 표시 1, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 400㎡를 철거하고, 제5토지를 인도할 의무가 있다.

2) 부당이득금 청구

가) 위 인정 사실 및 이 법원의 K에 대한 임료감정축탁결과에 따르면, 원고는 피고들에게 이 사건 임대차계약 종료 다음 날인 2018. 2. 5.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 이 사건 토지의 점유에 따른 부당이득으로 이 사건 토지의 임대료 상당액을 반환할 의무가 있다고 할 것이므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 ① 피고 B에게 2018. 2. 5.부터 제1~4토지 인도 완료일까지 위 각 토지의 임대료 상당인 월 873,978원의 비율로 계산한 부당이득금을, ② 피고 C에게 2018. 2. 5.부터 제5토지 인도 완료일까지 위 토지의 임대료 상당인 월 228,216원의 비율로 계산한 부당이득금을 각 지급할 의무가 있다.

한편 피고들은 이 법원의 감정인에 대한 임료감정축탁결과가 지나치게 적게나왔다고 주장하면서 이 사건 토지에 인접한 안성시 L 등 토지에 관하여 다른 법원에 서의 감정한 결과를 기초로 부당이득금을 주장하나, 법원의 축탁에 의한 감정인이 전문적인 학식과 경험을 바탕으로 한 감정 과정을 거쳐 제출한 감정결과는 그 과정에서 상당히 중한 오류가 있다거나 상대방이 그 신빙성을 탄핵할 만한 객관적인 자료를 제출하지 않는다면 감정 과정 등에서 있을 수 있는 사소한 오류의 가능성을 지적하는 것만으로 이를 쉽게 배척할 수 없고, 감정인의 감정평가 결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는바(대법원2009. 7. 9. 선고 2006다67602, 67619 판결 참조), 달리 감정인의 감정이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다는 사정을 찾을 수 없는 이 사건에서 이 법원의 임료감정축탁결과를 배척하고 인접 토지의 감정결과를 기초로 이 사건 토지의 임료를 산정하여야 한다는 취지의 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 그런데 원고로부터 피고 B은 600만 원을, 피고 C은 220만 원을 각 부당이득금으로 지급받은 사실을 인정하고 있는데, 위 각 돈은 피고 B에게 약 6.8651개월 동안의 부당이득금, 피고 C에게 9.6399개월 동안의 부당이득금에 해당하는 금액인바, 이를 공제하면 원고는 ① 피고 B에게 117,846원(= 873,978원 × 7개월 - 600만 원) 및 2018. 9. 5.부터 제1~4토지 인도 완료일까지 월 873,978원의 부당이득금을 지급할 의무가 있고, ② 피고 C에게 82,160원(= 228,216원 × 10개월 - 220만 원) 및 2018. 12.5.부터 제5토지 인도 완료일까지 제5토지 인도 완료일까지 월 228,216원의 비율로 계산한 돈의 부당이득금을 지급할 의무가 있으나, 피고 C은 2019. 2. 5.부터 발생하는 부당이득금만 구하고 있으므로, 결국 피고 C에게 2019. 2. 5.부터 제5토지 인도 완료일까지 월 228,216원의 비율로 계산한 돈을 부당이득금으로 지급하여야 한다.

나. 원고의 항변에 관한 판단

원고는 이 사건 양계장에 대한 건물매수청구권을 주장하면서 이 사건 양계장의 철거 및 이 사건 토지의 인도 의무를 부담하지 아니한다는 취지로 항변하나, 원고에게 건물매수청구권이 인정되지 아니함은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고들의 반소 청구는 위인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조영진