

의정부지방법원 2024. 10. 16 선고 2023가합50561(본소), 2023가합52963(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 등 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 한주한

소송복대리인 변호사 호수연

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 이기홍

변론 종결2024. 8. 21.

판결 선고2024. 10. 16.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 의정부시 C 대 1884.9㎡ 중 별지1 도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ)
부분 874.8㎡ 지상 별지2 목록 기재 건물을 철거하고, 위 (ㄴ) 부분 토지를 인도하며,
나. 90,156,890원 및 이에 대하여 2024. 3. 1.부터 2024. 8. 19.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다
값는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
다. 2024. 3. 1.부터 위 가.항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 7,555,360원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

○ 본소

주문 제1항과 같다.

○ 반소

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)로부터 의정부시 C 대 1884.9㎡ 지상 별지2 목록 기재 건물의 인도 및 위 건물에 관하여 2023. 10. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 494,194,800원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 의정부시 C 토지의 소유자로서, 2012. 11. 30. 피고와 위 토지 중 약 942.45㎡에 관하여 연 임대료 50,000,000원, 임대기간 2013. 3. 1.부터 2018. 2. 28.까지로 정하여 임대하는 임대차계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 계약의 주요 내용은 아래와 같다[이 사건 계약 당시 작성된 계약서는 제1쪽에 '부동산 임대차(월세) 계약서'라는 제목 아래 제1 내지 7조 및 특약사항이, 제2쪽부터 제4쪽까지 '임대특약서'라는 제목 아래 제1 내지 14조가 각 규정되어 있는데, 위 제1쪽의 특약사항을 제외한 나머지 각 규정은 통상적인 부동산임대차계약서 양식에 기재된 조항인 것으로 보이므로, 제2쪽부터 제4쪽까지의 부분 중 일부이다].

제2조 임대차 기간

임대차 기간은 201 년 월 일부터 201 년 월 일까지 12개월로 하며, 쌍방 합의된 임대차금을 만료기간 30일 전에 선입금하면 자동연장(5년 한도)으로 간주한다.

제4조 원상복구

(1) 임대차 기간이 만료되어 을('피고'를 의미함, 이하 같다)이 갑('원고'를 의미함, 이하 같다)에게 임대차 목적물을 반환할 경우 임대목적상 설치된 지상물(건본 주택 등)을 완전 철거하여야 하며

원래의 상태인 나대지 상태로 반환하여야 하며 건축 폐기물은 을의 비용으로 전부 철거 폐기한다.

(2) 갑은 임대차 기간이 만료되고 임대인이 보장한 설치 기간이 경과되었음에도 불구하고 을이 원상복구한 후 명도하지 않았을 경우 을의 동의 없이 철거하며 이에 관련된 철거비용 및 기타 부수비용을 청구할 수 있으며 을은 청구 즉시 비용을 지불하여야 하고 철거 비용과 별도의 손해배상금으로 일금 오천만 원정을 가산하여 지급하여야 한다.

[특약사항]

나대지 상태의 임대이며 임대인은 임차인이 임대 토지 내에 건축물을 건축함에 동의한다.

임대차 종료 후 임차인은 건축물을 철거하고 나대지 상태로 임대인에게 반환하기로 한다.

나. 1) 원고는 2012. 12. 10. 피고와 별지2 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 건축 관련 약정을 체결하면서, 제2조에서 "① 갑('피고'를 칭함)은 지대(임대료)로서 당 1년치 월세를 선불로 오천만 원을 토지소유자 을('원고'를 칭함)에게 매년 지급하여야 한다. ② 위 항목의 지대 지급 시기는 매년 2월 1일로 정한다."라고, 제4조에서 "갑은 임대차계약 유지 불능 및 해지사유 시 지상권에 대한 모든 권리를 포기하며 어떠한 민·형사상 이의도 제기하지 아니한다."라고, 제6조 제1항에서 "갑은 이 임차기간이 해지 및 소멸되었을 때는 토지를 이 계약을 체결했을 당시의 현상으로 원상복구, 그 설치한 공작물 및 기타 제반시설을 제거해야 한다."라고 각 정하였다.

2) 피고는 이 사건 건물을 축조하여 2014. 5. 21. 소유권보존등기를 마쳤고, 이 사건 건물은 주문 제1의 가.항 기재 선내 (ㄴ) 부분(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 대지로 사용하고 있다.

3) 피고는 현재까지 이 사건 건물에서 스크린골프장을 운영하고 있다.

다. 1) 원고는 2022. 11. 17. 내용증명 우편을 통하여 피고에게 2023. 2. 28. 이 사건 계약의 계약기간이 만료되므로, 보증금 30,000,000원, 월세 4,000,000원, 계약기간 1년의 조건으로 재계약을 체결할 것인지 여부를 밝히고, 재계약이 되지 않을 경우 위 계약기간 만료일에 이 사건 토지를 원상복구한 후 인도하여 줄 것을 최고하였다.

2) 이에 대하여 피고는 2022. 11. 23. 원고에게 연 차임 52,500,000원, 계약기간 5년으로 이 사건 계약의 연장을 요구하였고, 원고는 2023. 1. 5. 및 2023. 2. 22. 피고에게 이 사건 계약을 재연장할 의사가 없으므로, 이 사건 계약이 2023. 2. 28. 기간 만료로 종료된다는 통지를 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 의정부지사에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 계약이 종료되었는지 여부에 관한 판단

1) 피고의 주장 이 사건 계약은 묵시적으로 갱신되었으므로, 민법 제639조, 제635조에 따라 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월이 경과되어야 그 해지의 효력이 생긴다. 원고는 2023. 1. 5. 자 내용증명 우편으로 해지 통고를 하였고, 위 해지 통고가 2023. 1. 6. 피고에게 도달되었으므로, 이 사건 계약은 2023. 7. 6. 그 해지의 효력이 발생하고, 피고는 이 사건 계약이 해지되기 전 다시 임대차계약의 갱신을 청구하였는바, 이 사건 계약은 종료되지 않았다.

2) 판단 이 사건 계약 제2조에서 임대차 차임을 만료기간 30일 전까지 지급하면 이 사건 계약이 5년 한도로 자동연장되는 것으로 정해 두었고, 원고와 피고 사이의 건축 관련 약정서 제2조에서 연 차임 50,000,000원의 지급기일을 매년 2월 1일로 정해 둔 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 원고에게 2023. 2. 28. 이전의 경우 이 사건 계약에 따라 연 차임을 모두 지급하였다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 이 사건 계약은 위 제2조 규정에 따라 동일한 조건으로 2023. 2. 28.까지 자동연장되었다가 그 기간이 만료됨으로써 종료된 것으로 봄이 타당하다. 따라서 이 사건의 경우 묵시적 갱신에 관한 민법 제639조 제1항이 적용될 수 없는바, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 건물의 철거청구 및 이 사건 토지의 인도청구에 관한 판단

1) 이 사건 계약은 앞서 본 바와 같이 2023. 2. 28. 기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하여야 한다.

2) 피고의 지상물매수 청구에 관한 판단 가) 피고가 원고의 이 사건 건물의 철거청구에 대하여 민법 제643조, 제283조에 따른 지상물매수청구권을 행사하므로 살피건대, 앞서 본 사실에 의하면 이 사건 계약은 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차로서 원고의 동의를 받았고, 이 사건 계약의 종료 당시 이 사건 건물이 현존하며, 피고의 지상물매수청구권 행사 내용이 담긴 반소장이 2023. 10. 25. 원고에게 송달된 사실은 이 법원에 현저하다.

나) 이에 대하여 원고는 피고가 원상회복 약정을 통해 지상물매수청구권을 포기하였다고 재항변하므로 살피건대, 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).

앞서 본 사실에 갑 제9 내지 15호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 이 사건 계약의 원상회복 약정은 실질적으로 피고에게 불리하다고 볼 수 없다고 판단되므로, 원고와 피고 사이의 원상회복 약정은 유효하다. 따라서 원고의 재항변은 이유 있고, 피고의 지상물매수청구 항변은 결국 이유 없다.

(1) 피고는 앞서 본 바와 같이 이 사건 계약의 특약사항으로 임대차 종료 후 건축물을 철거하여 나대지 상태로 임대 토지를 반환하기로 약정하고, 이 사건 계약 제4조에서 원상복구에 관한 내용을 상세하게 정해 두었으며, 이 사건 건물을 건축하기 전 건축 관련 약정(갑 제4호증)을 통하여 원고와 다시 원상복구 약정을 하였는바, 피고는 이 사건 계약 종료 시 이 사건 건물을 철거할 의무를 부담한다는 점을 충분히 예상하였다.

(2) 이 사건 계약은 임대차보증금 약정을 하지 않은 채 연 차임만 정해 두었고, 2013. 3. 1.부터 10년 동안 차임 인상 없이 계속되었으므로, 피고로서는 장기간 이 사건 계약의 편익을 누려왔다고 보인다.

(3) 이 사건 계약상 차임은 연 50,000,000원인데, 이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 건물의 2023년 연 차임이 90,156,890원에 이르는바, 피고가 약 10년 동안 시세보다 훨씬 저렴한 차임을 지급하면서 이 사건 토지를 사용·수익해왔던 것으로 보인다.

(4) 이 사건 토지가 속한 의정부시 C 토지의 경우, 2009년경 월차임 10,000,000원으로 임대차계약이 체결된 바 있고, 위 C 토지 중 이 사건 토지 외에 다른 부지에 관하여 원고와 E 사이에 2010. 9. 7. 임대차보증금 50,000,000원, 월 차임 4,000,000원으로 정하여 임대차계약이 체결된

바 있는데, 2018. 7. 27. 월 임대료를 5,000,000원으로 증액하여 연장계약이 체결되었는바, 이 사건 계약이 동일한 지번의 위 임대차계약들과 비교해 보더라도 그 조건이 피고에게 더 유리한 것으로 보인다.

(5) 원고는 이 사건 계약의 기간 만료를 앞두고 바로 계약 종료를 이유로 한 건물철거 및 인도를 구하지 않고 약 10년 만에 피고와 차임 인상에 관한 합의를 하고자 하였던 것으로 보이는데, 피고가 약 5% 정도의 차임 인상안을 제안하자 차임에 관한 당사자의 의사가 합치되지 아니하여 계약연장에 이르지 못한 것으로 보인다. 그런데 피고가 제시한 인상안은 앞서 본 감정축탁결과에 비추어 보면 시세보다 현저히 낮은 것으로 보이는바, 이러한 경우까지 원상복구 약정이 강행규정에 위반되어 무효라고 본다면, 원고의 토지소유자로서의 권리 행사를 지나치게 제한하는 것으로 볼 수 있다. 다. 차임 및 부당이득금반환 청구에 관한 판단 1) 이 사건 임대차계약이 2023. 2. 28. 종료되었고, 피고가 2023. 3. 1.부터 원고에게 차임 상당액을 지급하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 건물이 존재하는 한 피고는 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 토지를 사용·수익하고 있다고 봄이 타당하다.

2) 이 법원의 감정인 D에 대한 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 토지의 2023. 3. 1.부터 2024. 2. 28.까지의 연 임료가 90,156,890원인 사실, 이 사건 토지의 2024. 3. 1. 이후의 월 임료가 7,555,360원인 사실이 각 인정된다. 따라서 피고는 원고에게 차임 상당 부당이득금으로 90,156,890원(2023. 3. 1.부터 2024. 2. 28.까지) 및 이에 대한 지연손해금과 2024. 3. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 7,555,360원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

라. 소결 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 그 대지인 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 차임 상당의 부당이득금 90,156,890원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2024. 3. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 2024. 8. 19.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, 2024. 3. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 7,555,360원의 비율로 계산한 부당이득금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 법원의 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 건물의 2023. 10. 25. 기준 감정평가액은 449,268,000원이고, 피고가 지상물매수청구권을 행사하였으므로, 원고는 피고로부터 이 사건 건물을 인도받고 그 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 피고에게 이 사건 건물의 위 가액에 부가가치세 10%(44,926,800원)를 더한 494,194,800원을 지급하여야 한다.

나. 판단

앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에 지상물 매수청구권을 포기하기로 원상회복 약정을 하였고, 그 약정이 특별히 임차인인 피고에게 불리한 것으로 보기 어려우므로 민법 제643조의 강행규정을 위반하였다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장판사이태영

판사류하나

판사박상권

별지