

전주지방법원 정읍지원 2018. 5. 15 선고 2016가단3681(본소), 2017가단11658(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2018. 4. 17.

판결 선고 2018. 5. 15.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 정읍시 C 전 668㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 417㎡ 지상 파이프 및 비닐 겹 보온 덮개하우스를 철거하고, 위 토지를 인도하며,
나. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게, 2016. 8. 1.부터 위 토지의 인도 완료일까지 연 576,000원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 12,474,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

○ 원고는 2013. 7. 28. 피고에게 정읍시 C 전 668㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 임대차기간 2013. 7. 30.부터 2016. 7. 29.까지, 차임 연 50만 원으로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

○ 피고는 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 지상 파이프 및 비닐 겹 보온 덮개하우스(이하 '이 사건 구조물'이라 한다)를 소유하면서 양계장을 운영하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 정읍지사장에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 본소청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2016. 7. 29. 임대차기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 원상회복으로서 이 사건 구조물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 이 법원의 주식회사 에이원감정평가법인 전북지사에 대한 감정촉탁 결과에

변론 전체의 취지를 더하면, 2016. 7.30.부터 2018. 2. 9.까지 이 사건 토지에 관한 차임은 연 576,000원이고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 기간 만료일 다음날인 2016. 7. 30.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 연 576,000원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 지상물매수청구의 항변 및 반소청구에 대한 판단

1) 피고의 주장 요지

피고는 이 사건 구조물을 소유하기 위하여 이 사건 토지를 임차하였고, 이 사건 구조물이 현존하고 있으므로 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사한다고 항변하면서 반소로서 이 사건 구조물의 대금 12,474,000원의 지급을 구한다.

2) 관련 법리

임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정을 위반하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없고, 임차인에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만, 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 2004. 3. 11. 선고 2003다37808 판결 등 참조).

한편, 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 비로소위와 같은 제한으로부터 벗어날 수 있게 하는 지상물매수청구권을 둔 것인바, 임대인은 지상물을 매수한 연후에는 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 서게 되는 것은 임차인의 매수청구권에

대한 위와 같은 입법목적을 감안하더라도 임대인의 재산권 행사에 지나친 제약이 되어 극히 부당하다. 따라서 계약 목적도 아닌 타인의 토지 위에 존재하는 시설물까지 매입을 강요할 수는 없다고 보아야 할 것이므로, 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 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(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

앞서 든 증거들과 아울러 갑 5, 6, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ○ 이 사건 임대차계약서에는 특약사항으로, "피고가 임대차기간 종료 이후에는 작물을 재배할 수 있도록 원상복구하도록 한다."라는 내용뿐만 아니라 "이 사건 임대차계약은 2010 임대인과 임차인 사이에 있었던 계약을 승계한다.", "이 사건 임대차계약의 임대기간은 최초 1년에 연장 2년까지 총3년간만 임대하기로 한다."라는 내용도 함께 기재되어 있는 점, ○ 피고는 이 사건 구조물을 자신이 신축한 것이 아니라 이 사건 토지에 관한 기존 임차인인 D과 원고 사이의 임대차계약을 승계하면서 D로부터 매수한 점, ○ D도 원고와 사이에 임대차기간이 종료되면 작물을 재배할 수 있도록 원상복구하기로 약정하였던 점, ○ 이 사건구조물은 이 사건 토지에 인접한 정읍시 E 전 6,532㎡ 중 일부를 침범하고 있고, 이 사건 구조물 중 이 사건 토지 지상에 있는 부분이 구분 소유의 객체가 될 수 있을 정도로 구조상·이용상 독립성이 있다고 보이지도 않는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 토지 상에 설치된 이 사건 구조물은 이 사건 임대차계약 체결 이전부터 이 사건 임대차계약의 종료 이후에 그 철거가 예정되어 있었던 것이고, 피고도 위와 같은 사정을 인식한 상태에서 이를 감수하고 이 사건 임대차계약을 체결한 것이므로 위 포기약정이 피고에게 실질적으로 불리한 것으로서 그 효력이 없다고 볼 수 없고, 이 사건 구조물이 지상물매수청구권의 객체가 된다고 보기도 어렵다. 따라서 피고의 지상물매수청구의 항변 및 반소청구는 이유 없다.

3. 결론

원고의 본소청구를 인용하고, 피고의 반소청구를 기각한다.

판사 함철환

별지

도 면

토지 소재	정읍시	축척	1 500
-------	---	----	----------

현황표시				
원래		명칭		
-----		지적선		
-----		하우스외벽선		

지번	부호	면적(㎡)	연결부호	비고
	가	417	1,2,3,4,5,1를 순차로 연결한 선내	파이프 및 비닐결 보온덮개 하우스