

청주지방법원 2022. 4. 14 선고 2020나15264(본소), 2020나15271(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 지상물 매수]

재판경과

청주지방법원 2022. 4. 14 선고 2020나15264(본소), 2020나15271(반소) 판결

청주지방법원 2020. 8. 14 선고 2019가단32187 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A 종중

소송대리인 법무법인 주성 담당변호사 전희태

피고(반소원고), 항소인B

소송대리인 법무법인 상승 담당변호사 어수용

변론 종결 2022. 3. 24.

판결 선고 2022. 4. 14.

제1심판결 청주지방법원 2020. 8. 14. 선고 2019가단32187(본소), 2020가단2588(반소) 판결

주 문

1. 이 법원에서 원고(반소피고)가 추가, 확장한 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)가 감축한 반소청구를 포함하여 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

1) 별지 목록 제3항 기재 수목을 수거하라.

2) 원고(반소피고)로부터 29,520,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항 기재 건물에 관하여 2020. 4. 7.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 건물을 인도하라.

나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 목록 제1항 기재 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행 받고, 별지 목록 제1, 2항 기재 건물을 인도받음과 동시에 피고(반소원고)에게 38,574,000원을 지급하라.

다. 원고(반소피고)의 나머지 주위적 본소청구, 피고(반소원고)의 나머지 반소청구는 각 기각한다.

2. 소송총비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 50%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

3. 제1의 가.항 중 수목 수거, 건물 인도 부분 및 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 본소 청구취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 주위적으로 별지 목록 제1, 2항 기재 각 건물을 철거하고, 같은 목록 제3항 기재 수목을 수거하고, 청주시 상당구 D 대 408㎡를 인도하라, 예비적으로 주문 제1의 가. 2)항과 같다(원고는 제1심에서 별지 목록 제1항 기재 건물의 철거 및 청주시 상당구 D 대 408㎡의 인도만을 구하다가, 당심에서 제1심에서의 청구를 주위적 본소청구로 하면서 위와 같이 청구취지를 확장하고, 예비적 본소청구를 추가하였다. 그런데 피고만이 항소한 이 사건에서 원고가 주위적 본소의 청구취지를 확장하였으므로, 그에 따라 피고에게 불리하게 되는 한도에서 부대항소를 한 것으로 본다1)).

2. 반소 청구취지 및 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 주위적 본소 청구를 모두 기각한다. 원고는 피고로부터 별지 목록 제1항 기재 건물에 관하여 2020. 4. 7.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고, 별지

목록 제1, 2항 기재 건물, 같은 목록 제3항 기재 수목을 인도받음과 동시에 피고에게 51,214,000원을 지급하라(피고는 당심에서 반소 청구취지를 감축하였다. 피고가 당심에서 반소 청구취지를 위와 같이 감축함에 따라 항소취지도 그와 같이 변경된 것으로 본다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 청주시 상당구 D 대 408m²(이하 '이 사건 토지'라 한다. 이 사건 토지는 청주시 상당구 E 토지에서 2018. 9. 11. 분할된 토지이다)를 소유하고 있다.

나. 피고는 약 40년 전 이 사건 토지 지상에 주택 등을 소유할 목적으로 원고로부터 위 토지를 임차하여(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 위 토지 지상2) 에 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 주택'이라 한다) 및 흙벽돌조 슬레이트지붕 단층창고 20m²(이하 '이 사건 구 창고'라 한다)를 신축하고 2001. 4. 2. 피고 명의로 소유권보존등기를 경료하였다. 이후 위 각 건물 중 이 사건 구 창고는 멸실되었는데, 피고가 위 구 창고를 대신하여 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 창고 등'이라 하고, 이 사건 주택과 이 사건 창고 등을 함께 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하고, 별지 목록 제3항 기재 수목(이하 '이 사건 수목'이라 한다)을 식재하였다.

다. 원고는 2017. 11. 7. 및 2018. 12. 27. 피고의 아들 C에게3) '귀하가 점유하고 있는 이 사건 토지에 대하여 본건 최고서로 임대차계약 해지를 통보하고, 귀하가 위 토지를 매수하지 않을 경우 건물 철거 및 토지인도 청구 등 법적 절차를 진행할 것임을 알린다'는 취지의 내용증명을 발송하였고, 위 각 내용증명이 그 무렵 C에게 도달하였다.

라. 이에 대하여 C는 2019. 1. 4. 및 같은 해 7. 26. '이 사건 토지 매수협의 과정에서 약속한 도로를 확보하여 주면 위 토지를 매수하겠다'는 취지의 내용증명을 발송하였다.

마. C는 2019. 10. 7. 피고를 대리하여 청주지방법원 2019년 금제2870호로 이 사건 임대차계약에 기한 2018년분 차임 135,000원을 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 6호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 당심 감정인 F의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

- 1) 주위적으로, 원고는 피고에게 이 사건 건물 신축 이전부터 이 사건 토지를 임대하였는데 피고가 2회 이상의 차임을 연체하였으므로 2020. 6. 23.자 반소에 대한 답변서 부분의 송달로 피고와의 사이에 체결된 이 사건 임대차계약을 해지한다. 따라서 피고는 더 이상 위 토지를 점유할 권원이 없으므로 위 토지의 소유자인 원고에게 위 건물을 철거하고, 이 사건 수목을 수거하며, 위 토지를 인도할 의무가 있다. 위 임대차계약이 피고의 차임연체로 해지된 이상 피고의 지상물매수청구권 주장은 받아들일 수 없다.
- 2) 예비적으로, 만일 피고의 지상물매수청구권 행사가 적법하다 하더라도 그 대상은 이 사건 주택에 한정될 뿐이므로 피고는 원고로부터 이 사건 주택대금 2,952만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 주택에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 주택을 인도할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

이 사건 임대차계약은 원고의 2017. 11. 7.자 또는 2018. 12. 27.자 해지통고로 2017. 5.경 또는 2018. 6.경 이미 해지되었고, 피고의 차임연체로 인하여 해지되었다고 볼 수 없다. 따라서 피고는 이 사건 반소장 부분의 송달로 원고에 대하여 이 사건 건물 및 이 사건 수목에 대한 지상물매수청구권을 행사하는 바이므로, 원고는 피고로부터 이 사건 주택에 관한 소유권이전등기절차를 이행받고, 이 사건 건물 및 수목을 인도받음과 동시에 피고에게 매매대금으로 51,214,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차계약의 종료 원인에 대한 판단

- 1) 피고가 약 40년 전부터 원고로부터 이 사건 토지를 임차하여 사용하고 있는 사실, 원고가 2017. 11. 7. 및 2018. 12. 27. C에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 내용증명을 발송하여 위 각 내용증명이 그 무렵 C에게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 임대차계약 당시 원고와 피고가 임대차 기간을 약정하였다는 사실을 인정할 만한 증거가 없다.

한편, 갑 제3, 6호증, 을 제5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 소장에서 원고 스스로 C가 피고의 대리인이라고 밝히고 있는 점, ② C가 피고의 대리인임을 전제로 원고의 2017. 11. 7.자 및 2018. 12. 27.자 내용증명에 대하여 답변을 발송하였고, 이 사건 임대차계약 해지와 함께 진행된 이 사건 토지 매매 협의 과정에서도 피고를 대리하여 참여하였을 뿐만 아니라, 위 토지에 관하여 원고와 가계약을 체결하기도 한 점, ③ C가 피고의 대리인 자격으로 원고에 대하여 위 토지의 차임 상당액을 공탁하기도 한 점, ④ 피고는 1932년생으로 위 각 내용증명 수령 무렵 약 86세의 고령이었을 뿐만 아니라, 치매를 앓고 있어 스스로 위 임대차계약 관련 사무를 처리하기에 어려움이 있었을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면 C에게 피고를 대리하여 위 각 내용증명을 수령할 권한이 존재하였던 것으로 보인다.

그렇다면 이 사건 임대차계약은 기한의 정함이 없는 임대차계약으로 민법 제635조 제1항 및 제2항 제1호에 의하여 원고의 2017. 11. 7.자 또는 2018. 12. 27.자 내용증명이 C에게 도달한 날로부터 6월이 경과한 2018. 5.경 또는 2019. 6.경에는 해지되었다고 봄이 상당하다. 이처럼 위 임대차계약이 늦어도 2019. 6.경에는 해지된 이상, 2020. 6. 23.자 반소에 대한 답변서 부분의 송달에 의한 차임연체를 이유로 한 위 임대차계약 해지는 원고에게 해지권을 인정할 수 있는지 여부와 관계없이 효력이 없다.

2) 이에 대하여 원고는 이 사건 임대차계약상 차임이 1년 단위로 지급되어 온 사실에 비추어 위 임대차계약은 그 기간이 1년으로 정하여진 상태에서 1년 단위로 갱신되어 온 것이므로 기간의 약정 없는 임대차로 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 위와 같은 사실만으로는 원고와 피고가 위 임대차계약 당시 그 임대차기간을 1년으로 약정하였다거나, 1년 단위로 위 임대차계약을 갱신하는 합의를 하여온 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 이 부분 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

3) 원고는 2017. 11. 7.자 및 2018. 12. 27.자 내용증명은 이 사건 토지에 관한 매매계약의 이행을 독촉하기 위하여 발송된 것일 뿐 이 사건 임대차계약을 해지하기 위한 것이 아니므로 위 각 내용증명의 발송으로 위 임대차계약이 해지되었다고 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 위 각 내용증명에 위 토지에 대한 매매계약 체결 및 잔금의 지급을 독촉하는 내용 뿐만 아니라, 위 각 내용증명의

발송으로 위 임대차계약을 해지하고 이 사건 건물 철거 및 토지 인도 등의 절차를 밟을 것이라는 내용이 분명히 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로 이 부분 원고의 주장 역시 받아들이지 않는다.

나. 피고의 지상물매수청구권 행사 주장에 대한 판단

1) 지상물매수청구권의 인정가부 건물 소유를 목적으로 한 기간약정 없는 토지임대차계약이 임대인의 해지로 종료한 경우, 임차인은 임대인에게 계약갱신청구를 하지 않더라도 지상물매수청구권을 행사하여 건물대금의 지급을 구할 수 있다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결).

피고의 이 사건 주택 등 소유를 목적으로 이 사건 임대차계약이 체결된 사실, 이 사건 임대차계약이 원고의 2017. 11. 7.자 및 2018. 12. 27.자 해지통고로 인하여 2018. 5.경 또는 2019. 6.경 종료된 사실, 이 사건 토지 위에 이 사건 주택, 건물 및 수목이 현존하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그렇다면 피고의 이 사건 주택 등에 대한 매수청구 의사표시가 기재된 이 사건 반소장 부분이 2020. 4. 7. 원고에게 송달됨으로써 민법 제643조에 의하여 피고와 원고사이에 이 사건 주택 등에 대한 매매계약이 성립되었다고 봄이 상당하다.

2) 지상물매수청구권의 인정범위 이 사건 주택이 매수청구의 대상에 해당함에는 당사자 사이에 다툼이 없으나, 이 사건 창고 등 및 이 사건 수목이 지상물매수청구권 행사의 대상이 되는지 문제된다. 임차인의 지상물매수청구권은 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 토지 임대차의 기간이 만료되었음에도 그 지상시설 등이 현존하고 임대인이 임대계약의 갱신에 불응하는 경우에 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상시설의 매수를 청구할 수 있는 권리라는 점에서 보면, 위 매수청구권의 대상이 되는 건물은 그것이 토지의 임대목적에 반하여 축조되고, 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 특별한 사정이 없는 한 임대기간 중에 축조되었다고 하더라도 그 만료시에 그 가치가 잔존하고 있으면 그 범위에 포함되는 것이고, 반드시 임대계약 당시의 기존건물이거나 임대인의 동의를 얻어 신축한 건물, 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물에 한정된다고는 할 수 없다(대법원 1993. 11. 12. 선고 93다34589 판결, 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건 창고 등이 매수청구의 대상이 되는지에 관하여 본다. 앞서 든 증거, 갑 제2호증의 2의 기재, 당심 감정인 F의 감정결과 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 임대차계약은 최초 피고가 기거하는 이 사건 주택 및 농업을 영위하는 피고가 수확한 농산물 등을 보관하기 위한 이 사건 구 창고를 소유하기 위한 목적으로 체결된 것으로 보이는 점, ② 이후 이 사건 구 창고가 멸실되고 같은 용도로 사용하기 위하여 이 사건 창고 등이 건축된 것으로 보이는 점, ③ 위 창고 등은 그 가격이 약 900만 원으로 원고가 예상할 수 없을 정도로 고가에 해당한다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면 위 창고 등이 원고의 동의를 얻어 건축되었는지 여부나, 무허가 건물인지 여부를 불문하고 매수청구의 대상이 된다고 봄이 상당하다.

다음으로 이 사건 수목이 매수청구의 대상이 되는지에 관하여 본다. 앞서 든 증거, 당심 감정인 F의 감정결과 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 임대차계약은 이 사건 주택과 구 창고 등 주로 건물의 소유를 목적으로 체결된 것으로 보이는 점, ② 이 사건 토지의 지목 역시 '대지'에 해당하는 점, ③ 이 사건 수목의 수량은 20주이고 그 가격 역시 115만 원 가량으로 일반적으로 토지 임차인이 그 지상에서 주거생활을 영위하면서 식재할 수 있는 정도를 넘어선 것으로 보이는 점, ④ 피고 역시 위 수목이 단지 조경용 등이 아니라 위 수목에서 감 등을 수확하여 판매하는 등 농업경영을 위하여 식재된 것이라고 밝히고 있는 점 등에 비추어 보면 주택 등의 소유를 위하여 이 사건 토지를 임대한 원고로서는 피고가 위 토지에 영리목적으로 위와 같이 상당한 수량의 수목을 식재할 것으로 예상하기는 어려웠을 것으로 보이는바, 위 수목은 위 토지의 임대목적에 반하여 식재된 것으로 보여 매수청구의 대상이 된다고 볼 수 없다.

3) 지상물의 매매대금 당심 감정인 F의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고의 지상물매수청구권 행사 당시를 기준으로 한 이 사건 건물의 시가는 38,574,000원(4)에 해당하는 사실이 인정된다. 따라서 피고의 지상물매수청구권 행사에 따른 이 사건 건물의 매매대금은 38,574,000원이라고 봄이 상당하다.

이에 대하여 피고는 이 사건 토지 주변 지상 주택의 거래사례를 보면, 그 거래가액이 이 사건 주택에 대한 감정가액을 상회하므로 위와 같은 거래사례들을 고려할 때 위 주택의 가액은 적어도 4,100만 원 이상에 해당한다고 주장한다. 그러나 을 제16, 17호증의 각 기재만으로는 이 사건 주택의 가액이

4,100만 원 이상에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 당시 감정인 F의 감정결과에 의하면 이 사건 토지 주변 주택의 거래사례 중에는 그 거래가액이 위 감정결과와 유사하거나, 그보다 하회하는 경우도 존재하고, 위 감정결과는 그와 같은 거래사례들을 기초로 감정평가액의 합리성을 검증한 후에 도출된 것으로 보인다. 따라서 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

다. 소결론

이 사건 임대차계약은 원고의 해지통고로 종료되었고, 피고의 지상물매수청구권 행사에 따라 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 관하여 2020. 4. 7. 매매대금 38,574,000원인 매매계약이 체결되었다. 그런데 원고는 피고에 대하여 주위적으로는 이 사건 건물의 철거, 이 사건 수목의 수거 및 이 사건 토지의 인도를, 예비적으로는 이 사건 주택에 대하여만 그 매매대금의 지급과 상환으로 소유권이전등기 및 인도를 구하고 있으므로, 피고는 원고가 구하는 바에 따라 원고에게 이 사건 수목을 수거하고, 원고로부터 위 주택의 가액인 2,952만 원을 지급받음과 동시에 위 주택에 관하여 2020. 4. 7.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 주택을 인도할 의무가 있다. 한편, 원고는 피고로부터 이 사건 주택에 관한 소유권이전등기절차를 이행받고, 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 피고에게 38,574,000원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 이 법원에서 추가, 확장된 본소 및 감축된 반소청구를 포함하여 원고의 주위적 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 예비적 본소청구는 이유 있어 이를 인용하며, 피고의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 나머지 주위적 본소청구, 피고의 나머지 반소청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 이 법원에서 확장한 주위적 본소 청구, 추가한 예비적 본소 청구와 피고의 항소를 각 일부 받아들여 제1심판결을 주문 제1항과 같이 변경하기로 한다.

재판장판사송인권

판사조희정

판사성찬용

별지

확장할 수 있고 이는 부대항소를 한 것으로 의제되는데(대법원 1992. 12. 8. 선고 91다43015 판결 등 참조), 원고가 부대항소장을 제출하지는 않았으므로, 따로 부대항소취지를 기재하지는 않는다.

2) 현재 등기사항전부증명서상으로는 이 사건 건물이 청주시 상당구 E 토지 지상에 위치하고 있는 것으로 기재되어 있으나, 실제 위 건물은 위 E 토지에서 분할된 이 사건 토지에 위치하고 있다.

3) 위 각 내용증명의 수신인은 C로 기재되어 있으나, 수신인의 주소는 피고의 주소로 기재되어 있다.

4) 이 사건 주택 2,952만 원+이 사건 창고 등 9,054,000원