

춘천지방법원 2017. 5. 18 선고 2016가단5316(본소), 2017가단51392(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B교회

변론 종결 2017. 4. 13.

판결 선고 2017. 5. 18.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 기재 부동산 지상 조립식판넬조 1층 종교시설 364.32㎡, 조립식판넬조 1층 종교시설 66.24㎡를 철거하고,
나. 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,
다. 2016. 5. 20.부터 위 철거 및 인도완료일까지 월 금 2,190,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1의 가.항, 나.항 및 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2016. 5. 20.부터 별지 목록

기재 부동산 지상 조립식판넬조 1층 종교시설 364.32㎡, 조립식판넬조 1층 종교시설 66.24㎡을
철거 및 별지 목록 기재 부동산의 인도완료일까지 월 금 2,400,000원의 비율에 의한 금원을
지급하라.

반소 : 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 금 143,641,440원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분
송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증, 갑 제4호증, 을
제5호증, 을 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있고, 반증이 없다.

가. 소외 망 C(이하 '망인'이라고 한다)은 1990. 9. 27. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건
토지'라고 한다)에 대하여 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 망인은 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)와 사이에 이 사건 토지를 1997. 10. 31.부터
2000. 10. 30.까지 임대하되, 임대료는 연 6,000,000원으로 하고, 임대차기간이 만료되면 피고는
30일 이내에 원상회복을 하고, 원상회복이 안 되면 무상으로 아무 조건 없이 이 사건 토지를
인도하기로 하는 임대차계약을 체결하였다.

다. 망인과 피고는 2000. 10. 28. 이 사건 토지를 2000. 10. 30.부터 2002. 10. 30.까지 임대하되,
임대료는 연 6,600,000원으로 하고, 임대차기간이 만료되면 피고는 30일 이내에 원상회복을 하고,
원상회복이 안 되면 무상으로 아무 조건 없이 이 사건 토지를 인도하기로 하는 임대차계약을
체결하였다.

라. 망인과 피고는 2003. 10. 31. 이 사건 토지를 2003. 11. 1.부터 2005. 7. 30.까지 임대하되,
임대료는 연 7,200,000원으로 하고, 재임대가 되지 아니하면 피고는 이 사건 토지 지상 건물에
대하여 지상권을 요구하지 아니하며, 임대차기간이 만료되면 즉시 건물을 철거하여 원상회복을 하고,

어떠한 법적인 문제도 거론하지 아니하기로 하는 임대차계약을 체결하였다.

마. 망인과 피고는 2006. 11. 1. 이 사건 토지를 2006. 11. 1.부터 2009. 10. 30.까지 임대하되, 임대료는 월 600,000원으로 하고, 임대차기간이 만료되면 피고는 30일 이내에 원상회복을 하고, 원상회복이 안 되면 무상으로 아무 조건 없이 이 사건 토지를 인도하기로 하는 임대차계약을 체결하였다.

바. 원고(반소피고, 이하 '반소원고'라고 한다)는 2014. 2. 4. 이 사건 토지에 대하여 2013. 7. 2. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료하였다.

사. 원고와 피고는 2014. 4. 20. 이 사건 토지를 2014. 4. 20.부터 2016. 4. 20.까지 임대하되, 임대료는 월 600,000원으로 하고, 임대차기간이 만료되면 피고는 지상건축물을 철거하고, 30일 이내에 원상회복을 하며, 원상회복이 안 되면 무상으로 아무 조건 없이 이 사건 토지를 인도하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였다.

아. 피고는 1998. 6. 9. 이 사건 토지 지상에 조립식판넬조 1층 종교시설 364.32m²에 대하여 사용승인을 받았고, 2000. 6. 14. 조립식판넬조 1층 종교시설 66.24m²를 증축하고, 건물부지로 춘천시 D 토지를 추가하였으며, 2006. 2. 8. 이 사건 토지 및 춘천시 D 지상 조립식판넬조 1층 종교시설 364.32m², 조립식판넬조 1층 종교시설 66.24m²에 대하여 소유권보존등기를 경료하는바, 조립식판넬조 1층 종교시설 364.32m², 조립식판넬조 1층 종교시설 66.24m²(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)는 이 사건 토지 지상에만 존재하고 있다.

자. 원고는 2016. 5. 16. 피고에게 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되었고, 재계약의 사가 없으므로, 이 사건 임대차계약에 따라 2016. 4. 20.부터 30일 이내에 원상복구하여 달라는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 2016. 6. 20. 이 사건 토지 지상의 건축물을 2016. 6. 30.까지 철거하여 원상복구하라는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

차. 원고의 배우자인 소외 E은 피고 직원인 소외 F에게 2015. 10. 20.부터 이 사건 토지 지상의 건물을 철거하고, 원상복구하라는 취지의 문자를 발송하였다.

2. 판단

가. 원고의 본소에 대한 주장에 대한 판단

1) 원고의 주장 원고는 이 사건 임대차계약의 종료되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복의무에 따라 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 2016. 5. 20.부터 위 철거 및 인도완료일까지 월 2,400,000원의 비율에 의한 임료 상당의 부당이득을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

2) 철거 및 인도의무에 대한 판단 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간만료로 종료되었으므로, 피고는 원고에게 원상회복의무에 의하여 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3) 부당이득지급의무에 대한 판단 원고는 이 사건 토지에 대한 임료 상당의 부당이득액이 월 금 2,400,000원이라고 주장하고, 이에 대하여 피고는 월 금 600,000원이라고 주장한다.

건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차에 있어서 임대차계약이 종료된 이후 임차인이 반환하여야 할 부당이득금의 액수는 임료 상당액이고, 위 임료 상당액이라 함은 부당이득 당시의 실제 임료를 말한다고 할 것이다(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003 판결 등 참조).

을 제9호증의 1, 2의 각 기재, 이 법원의 감정인 G에 대한 임료감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 감정인은 기대이율을 평균 5%로 적용하여 이 사건 토지의 2016. 12. 28.부터 2017. 12. 27.까지의 월 임료를 금 2,190,000원이라고 평가한 사실, 한국감정평가사협회에 의하면 업무용 토지의 기대이율은 1.5% 내지 5%인 사실, 춘천시 H 토지 약 200평에 대하여 보증금 15,000,000원, 월 임료 1,000,000원에 2015. 1. 16.부터 임차하기로 하는 임대차계약서 및 춘천시 I 토지 및 시설물에 대하여 보증금 10,000,000원, 월 임료 700,000원에 2014. 11. 6.부터 임차하기로 하는 임대차계약서가 각 작성된 사실을 인정할 수 있고, 반증이 없다.

살피건대, 위 인정사실에 의하면, 감정인의 감정결과는 보증금이 없는 상태에서의 임료감정결과임에 반하여 다른 토지에 대하여 작성된 임대차계약서상의 임료는 보증금이 금 10,000,000원 내지 금 15,000,000원인 점, 감정인이 적용한 기대이율이 업무용 토지의 기대이율 범위 내인 점, 국유재산법 시행령 제29조 제1항 제5호에 의하더라도 종교단체가 그 고유목적사업에 직접 사용하는 경우에 연간 사용료는 재산 가액의 2.5% 이상이라고 되어 있어 반드시 2.5%로 고정되어야 하는 것도 아니고 5%를 적용한다고 하더라도 위 시행령의 취지를 벗어났다고 볼 수도 없는 점 등의 사정이 인정되는바, 이러한 사정에 비추어 보면, 이 사건 토지의 임료 상당 부당이득은 감정인이 감정한 월 금

2,190,000원이라고 봄이 상당하다.

그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약 종료일 이후로서 원고가 구하는 2016. 5. 20.부터 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 금 2,190,000원의 비율에 의한 임료 상당의 부당이득을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 반소에 대한 주장 및 항변에 대한 판단

1) 피고의 주장 피고는 이 사건 임대차계약의 기간 만료로 종료되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물에 대하여 지상물매수청구권을 행사하였는바, 피고는 원고에게 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도의무가 없고, 원고는 피고에게 이 사건 건물의 시가인 금 143,641,440원 및 이에 대한 지연손해금을 매매대금으로 지급할 의무가 있다고 주장한다.

2) 매수청구권에 대한 판단 피고가 2016. 10. 13. 답변서에서 원고에게 이 사건 건물에 대하여 민법 제643조에 의한 매수청구권을 행사한 사실은 기록상 명백하고, 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 만료된 사실은 위에서 인정한 바와 같다.

한편, 이 사건 임대차계약 당시 임대차기간이 만료되면 피고는 지상건축물을 철거하고, 30일 이내에 원상회복을 하며, 원상회복이 안 되면 무상으로 아무 조건 없이 이 사건 토지를 인도하기로 한 사실은 위에서 인정한 바와 같은바, 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료하는 경우의 매수청구권을 포기하였다고 할 것이므로, 피고의 반소에 대한 주장 및 본소에 대한 항변은 이유 없다.

피고는 원고의 항변에 대하여 민법 제643조의 매수청구권은 민법 제652조에 의한 강행규정으로서 임차인에게 불리한 것은 효력이 없으므로, 이 사건 임대차계약 당시의 매수청구권 포기 약정은 민법 제652조에 의하여 무효라고 다시 항변한다.

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).

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 토지를 1997. 10. 31.부터 임차하여 이 사건 임대차계약의 종료일인 2016. 4. 20.까지 18년 4개월 동안 사용한 점, 이 사건 토지에 대한 임료는 최초 연 6,000,000원에서 이 사건 임대차계약 당시 7,200,000원으로 18년 4개월 동안 크게 변동되지 아니하였고, 임대차보증금도 없는 점, 이 사건 토지의 임료는 연 26,328,000원(2,190,000 X 12)으로 감정되어 이 사건 임대차계약의 의한 임료 연 7,200,000원은 실제 임료의 27% 수준인 점, 피고는 이 사건 토지에 대한 최초 임대차계약 체결 당시에도 매수청구권을 포기한다는 약정을 하였고, 피고는 이 사건 토지에 대한 임대차계약을 다시 체결할 때마다 항상 매수청구권을 포기한다는 약정을 하였고, 이에 대하여 별다른 이의가 없었던 것으로 보이는 점 등의 사정이 인정된다.

이러한 사정에 비추어 보면, 피고는 임대차계약의 종료되면 이 사건 건물을 철거하기로 약정하고 18년 4개월 동안 이 사건 토지를 임차함으로써 이 사건 건물의 철거가 피고에게 전혀 예상할 수 없었다고 볼 수 없고, 피고는 이 사건 토지를 보증금도 없이 실제 임료에 비하여 매우 저렴한 임료에 장기간 사용하였는바, 이와 같은 이 사건 임대차계약의 체결 경위와 제반 사정만으로는 매수청구권의 포기가 임차인인 피고에게 실질적으로 불리한 약정이라고 볼 수 없으므로, 민법 제652조에 위반되어 무효라고 할 수 없다.

결국, 피고의 반소에 대한 주장 및 본소에 대한 항변은 이유 없다.

3. 결론

따라서, 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사임정택

별지