

울산지방법원 2022. 11. 2 선고 2020가단105981 판결 [지상물매수청구의소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박지환, 허순민

피 고 B중친회

소송대리인 법무법인 (유한) 우송

담당변호사 최종상

소송복대리인 변호사 성군희

변 론 종 결 2022. 9. 21.

판 결 선 고 2022. 11. 2.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 별지 1 부동산의 표시 기재 부동산(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 각 2020. 4. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에 원고에게

214,229,600원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고 소유¹⁾인 울산 남구 C 전 2922㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 등을 1982년경부터 임차(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다)하여 그 지상에 사찰 등 이 사건 건물을 건축하여 사용 및 수익해오고 있다.

나. 원고는 1993. 12. 2.경 피고에게 ‘이 사건 토지 상에 축조된 건축물의 철거 시까지 분묘관리의 책임을 지겠다’라는 취지의 각서를 작성하여 교부하였고, 1995. 11.경에는 피고에게 ‘이 사건 토지, 울산 남구 D, E, F, G 토지 상에 임의로 무허가 건물을 축조하여 거주 중이고, 토지 이용 대가로 묘지 벌초 등 및 1994년부터 종합토지세를 부담하기로 약속하며, 향후 어떠한 건물의 증개축을 하지 아니할 것이고, 향후 지주로부터 지상물 철거를 요청받을 경우 언제라도 이의 없이 이행하겠으며, 지상물에 대한 권리 주장을 포기하겠다’라는 취지의 각서(이하 ‘이 사건 특약’이라 한다)를 작성하여 교부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제2, 3호증(원고는 2020. 11. 25. 제1회 변론기일에서 2020. 5. 20.자 피고의 준비서면과 함께 제출된 을 제3호증의 진정성립을 인정하였다가, 2021. 3. 5.자 준비서면 및 2021. 4. 6.자 준비서면에서 원고가 이 사건 특약을 작성한 사실이 없다는 취지의 주장을 하였으나, 위 성립인정이 진실에 어긋나고 착오로 말미암은 것임을 인정할 증거가 없으므로 위 취소는 효력이 없다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 그에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고는 원고에게 이 사건 임대차의 종료를 통보하며 이 사건 토지 위의 건물을 철거할 것을

요청하였는바, 이에 원고는 피고에 대하여 내용증명을 통하여 지상물매수청구권을 행사하였다. 따라서 피고는 원고로부터 위 건물에 관하여 소유권이전등기를 이행받음과 동시에 원고에게 위 건물의 감정평가액 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

살피건대, 위 기초사실에 앞서 든 증거들과 갑 제9, 10호증(가지번호 포함), 을 제7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 자료만으로는 이 사건 임대차계약에서 임대인인 피고에 의한 해지통고에 의하여 이 사건 임대차계약이 종료되었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

① 민법 제643조는 임차인으로 하여금 임대인에게 임대차기간의 갱신을 청구할 수 있도록 하고(민법 제643조, 제283조 제1항), 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 경우에는 임차인이 임대인에 대하여 건물 등의 매수를 청구할 수 있도록 정하고 있으므로(민법 제643조, 제283조 제2항), 임대인의 임대차계약 갱신거절은 임차인의 지상물매수청구권의 법률요건이다. 그런데 이 사건에서 임대인인 피고가 이 사건 임대차계약의 갱신거절 또는 이와 동일시할만한 법률행위를 하였다는 자료가 없다.

② 이에 대하여 원고는, 피고가 2019. 5. 28.경 원고에게 ‘기존계약 조건에 준하게 임대차계약을 체결하자’라는 취지의 내용증명을 발송하면서도 기존계약 조건보다 불리한 내용을 요구하였기 때문에 피고의 재계약 요구는 실질상 이 사건 임대차계약의 갱신거절로 보아야 한다는 취지의 주장을 하나, 위 내용증명 상 ‘기존계약 조건에 준하게 임대차계약을 체결하자’라는 기재를 원고의 주장과 같이 해석하기 어렵고, 이를 이 사건 임대차계약의 갱신거절로 볼 수는 없다.

③ 나아가 피고는 이 사건 제5회 변론기일에서도 ‘이 사건 임대차계약의 해지통고나 갱신거절을 한 바 없고, 현재도 기존계약과 동일한 조건으로 임대차계약을 갱신할 의사가 있다’라고 진술하였다.

다. 이 사건 특약의 효력에 관한 판단(가정적 판단)

1) 관련 법리

임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없는바, 임차인 등에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 등 참조).

2) 판단

설령 원고의 지상물매수청구권 행사가 적법하다고 하더라도, 앞서 든 증거들 및 다음과 같은 사정들을 위 법리에 비추어 보면, 원고의 지상물매수청구권을 배제하는 이 사건 특약은 임차인인 원고에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 인정되므로 피고의 항변은 이유 있고, 결국 원고의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 임대차는 1982년부터 약 40년 동안 계속되었는바, 원고는 상당한 기간동안 이 사건 토지를 이용하였고, 원고는 위 토지 위에 이 사건 건물을 건축하는 과정에서 피고의 동의를 얻지 않은 것으로 보인다(원고는 이 사건 건물을 K가 건축하였고, 원고는 위 건물을 매수한 것이라는 취지의 주장을 하나 이를 인정할 아무런 증거가 없다).

② 지상물매수청구권을 인정하는 이유 중 하나는 임대인이 매수목적물을 계속 사용하는 것이 사회경제적으로 이익이 된다는 것인데, 이 사건 건물은 미등기건물이고 사찰로서 비법인사단인 피고가 이를 활용하기 어렵고 사회경제적으로 이익이 된다고 볼 수 없다.

③ 이 사건 임대차계약의 차임에 관하여 보건대, 원고는 분묘관리 및 묘제로 차임에 갈음하기로 하였는데, 차임과 별개로 1988년경부터 토지세 상당액인 연 10만 원 씩, 1995년경부터 연 30만 원씩 지급하다가, 2000년경부터는 연 60만 원씩 지급하던 중 2012년 경 분쟁이 발생하여 2013. 1. 18.경에는 30만 원을 지급하였다고 주장하고, 피고는 분묘관리 및 묘제 외에도 토지세 상당을 차임으로 지급하기로 하였다는 취지로 주장하는 등 쌍방 간에 다소 다툼이 있으나, 원고나 피고 어느 측의 주장에 의하더라도 이 사건 토지에 관하여 이 사건 임대차에서 정한 차임은 시세보다 상당히

저렴한 것으로 보이며, 차임이 인상된 적도 없는 것으로 보인다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김정성

별지

1) 피고가 이 사건 부동산을 H에게 명의신탁을 하였다가 2014. 6. 9.경 I, J에게 다시
명의신탁하였다는 점에 관하여는 당사자사이에 다툼이 없다.