

대법원 2003. 4. 22 선고 2003다7685 판결 [건물명도등] [공2003.6.1.(179),1195]

판 시 사 항

임차인의 채무불이행을 이유로 토지임대차 계약이 해지된 경우 지상물매수청구권의 인정 여부(소극)

판 결 요 지

공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다.

참 조 조 문

민법 제283조, 제643조

재판경과

대법원 2003. 4. 22 선고 2003다7685 판결

전주지방법원 2002. 12. 26 선고 2000나6486 판결

전주지방법원 2000. 8. 25 선고 99가단23620 판결

참조판례

대법원 1972. 12. 26. 선고 72다2013 판결(1984,520), 대법원 1991. 4. 23. 선고 90다19695 판결(1988,189), 대법원 1993. 6. 29. 선고 93다10781 판결(1992,1037), 대법원 1994. 2. 22. 선고 93다44104 판결(공1988, 168), 대법원 1996. 2. 27. 선고 95다29345 판결(공1993하, 2098), 대법원 1997. 4. 8. 선고 96다54249, 54256 판결(공2000하, 1547)

전문

【원고,상고인】 배○춘

(소송대리인 변호사 차△선)

【피고,피상고인】 유×길

【원심판결】 전주지법 2002. 12. 26. 선고 2000나6486 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 전주지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

1. 원심은, 원고가 1998. 4. 1. 피고에게 이 사건 토지를 보증금 2,000만 원, 월차임 270만 원, 기간 1998. 4. 1.부터 2002. 3. 31.까지로 정하여 임대하면서, 피고는 이 사건 토지 위에 흙으로 초가를 건축하여 사용하다가 기간이 만료되면 원상으로 회복하여 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 원상복구가 되지 아니할 때에는 지상 건축물과 시설물을 원고에게 귀속시키며 원상복구비는 보증금에서 공제하기로 하고, 피고는 이 사건 토지와 그 지상에 신축될 건물에 관한 권리를 원고의 동의 없이 제3자에게 양도할 수 없으며, 위 약정에 위배할 경우에 원고는 피고에게 임차기간 중이라도 바로 인도를 요구할 수 있고 피고는 보증금을 포기하기로 약정한 사실, 그런데 피고는 원고로부터 이 사건 토지를 인도받아 그 위에 이 사건 건물을 신축하여 사용하던 중 원고의 동의 없이 그 일부씩을 제1심 공동피고 조미숙, 문재정, 강효순에게 전대하고, 원고에게 1999. 4. 1. 이후의 차임을 지급하지 아니한 사실을 인정한 다음, 원고가 피고의 위와 같은 채무불이행을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하고 이 사건 건물의 소유권 또는 약정에 따른 명도청구권을 행사하여 이 사건 건물의 명도를 구한다는 주장에 대하여, 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 임차인이 지상건물을 양도하거나 이를 철거하기로 하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 민법 제643조에 정하여진 임차인의 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것이므로 민법 제652조에 의하여 그 효력이 없고, 따라서 이 사건 임대차계약의 지상물 양도약정은 무효라고 하면서, 이 사건 건물의 명도와 차임 등의 지급을 구하는 원고의 청구를 모두 기각하였다.

2. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유에서 받아들이기 어렵다.

공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 매수청구권을 가지지

아니한다(대법원 1972. 12. 26. 선고 72다2013 판결, 1997. 4. 8. 선고 96다54249, 54256 판결 등 참조).

이 사건에서 보면, 이 사건 토지임대차는 이 사건 건물의 소유를 목적으로 하는 것인데, 피고가 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 신축하여 제3자에게 무단으로 전대하고 1999. 4. 1.부터 차임을 2기 이상 연체함으로써 이러한 피고의 채무불이행을 이유로 그 계약을 해지하는 원고의 의사표시에 따라 종료되었으므로, 피고로서는 원고에게 지상물매수청구권을 행사할 수 없고, 따라서 피고가 원고에게 이 사건 건물을 양도하기로 하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 민법 제643조에 위반되지 아니하여 그 효력이 있다. 그렇다면 위 약정에 따라 피고는 원고에게 이 사건 건물을 명도하고, 1999. 4.

1.부터 그 명도에 이르기까지 임료 내지는 부당이득액을 지급할 의무가 있다.

그럼에도 불구하고 원심이 이와 달리 판단한 것은 민법 제643조의 해석적용을 그르쳐 판결에 영향을 미친 잘못을 저지른 것이다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 원심법원에 환송한다.

대법관 배기원(재판장) 서성(주심) 이용우 박재윤