

광주지방법원 2016. 7. 21 선고 2014가합51062(본소), 2014가합9092(반소) 판결 [토지인도
등·수목 등의 매수청구]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2016. 7. 7.

판결 선고 2016. 7. 21.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 별지1 목록 기재 제2부동산 중 별지2 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ, ㄱ1, ㄴ1, ㄷ1, ㄹ1, ㅁ1, ㅂ1, ㅅ1, 01, ㅈ1, ㅊ1, ㅋ1, ㅌ1, ㅍ1, ㅎ1, 72, ㄴ2, ㄷ, ㄹ, ㅁ2, ㅂ2, 2, 02, ㅈ2, ㅉ2, ㄴ, ㄱ의 각 점을 순차 연결한 선내(라)부분과 별지1 목록 기재 제1부동산 중 별지2 도면 표시 ㄹ, ㅂ, ㅌ2, 72, ㅊ2, ㅈ2, ㅉ2, ㄷ, ㅁ의 각 점을 순차 연결한 선내(마)부분의 합계 47,414m² 지상에 식재된 나무들을 수거하고,

나. 위 제1, 2부동산 중 별지2 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㅉ2, ㄷ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 순차 연결한 선내(다)부분 261m² 지상에 설치된 비닐하우스, 위 제1부동산 중 별지2 도면 표시(가)부분 지상에 설치된 관정 및 별지2 도면 표시 (나)부분 지상에 설치된 물탱크를 각 철거하고,

다. 위 제1, 2부동산을 인도하고,

라. 2014. 2. 1.부터 위 제1, 2부동산의 인도완료일까지 월 1,856,250원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 주문 제1의 가, 나, 다항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 2014. 2. 1.부터 위 제1, 2부동산의 인도완료일까지 월 3,712,500원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 청구취지 : 원고는 피고에게 469,614,481원과 이에 대한 이 사건 반소 청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지1 목록 기재 제1, 2부동산을 C, D과 함께 공유1) 하고 있는 자이고, 피고는 묘목판매사업을 하는 자로서 아래와 같이 원고와 임대차계약을 체결한 자이다.

나. 원고는 2012. 1. 16. 피고와 위 제1, 2부동산 중 E 등이 운영하는 식당에서 사용하고 있는 답을 제외한 나머지 토지에 관하여(이하 '이 사건 제1, 2토지'라 한다) 보증금 10,000,000원, 연차임 5,000,000원, 기간은 2012. 2. 1.부터 2년간으로 정하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

다. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 체결할 때 특약사항으로 다음과 같은 내용을 추가하였다.

제4조 【특약(기타)】

1. 임대차기간이 만료되었을 경우에 양방이 특별한 사유가 없으면 임대차기간은 자동 연장되는

것으로 한다.

2. 계약기간의 만료 후 임대인에 의해 계약해지 통보를 받게 될 경우 임차인은 3개월 내에 임대토지를 임대인에게 인도하며 지상물에 대한 모든 권리는 포기한다.

3. 임대계약시 현재 무단으로 토지를 점유하고 있는 사랑과의 권리관계 및 시/구청과의 허가문제는 임대인의 책임으로 한다.

라. 피고는 2012. 2. 1. 원고로부터 이 사건 제1, 2토지를 인도받은 후, 이 사건 제2토지 중 별지2 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ, ㄱ1, ㄴ1, 1, ㄹ1, ㄷ1, ㅂ1, ㅅ1, 01, ㅈ1, ㅊ1, ㅋ1, ㅌ1, ㅍ1, ㅎ1, 72, ㄴ2, ㄷ, ㄹ, ㄷ2, ㅂ2, ㅅ2, 02, ㅈ2, ㅍ2, ㄴ, ㄱ의 각 점을 순차 연결한 선내 (라)부분, 이 사건 제1토지 중 별지2 도면 표시 ㄷ, ㅂ, ㅌ2, 72, ㅊ2, ㅈ2, ㅍ2, ㄷ, ㅁ의 각 점을 순차 연결한 선내 (마)부분 합계 47,414m²(= 44,926m² + 2,749m² - 261m²) 지상에 단풍나무, 목련나무 등의 묘목(이하 '이 사건 묘목'이라 한다)을 식재하고, 위 제1, 2부동산 중 별지2 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㅍ2, ㄷ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 순차 연결한 선내 (다)부분 261m² 지상에 비닐하우스를, 위 제1부동산 중 별지2 도면 표시 (가)부분 지상에 관정을, 별지2 도면 표시 (나)부분 지상에 물탱크를 각 설치하여 'G'이라는 상호로 묘목판매사업을 하였다.

마. 원고는 2013. 8. 31. 피고에게 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되면 이 사건 제1, 2토지를 완전하게 명도할 것을 요청하는 내용증명을 보냈고, 2014. 1. 31.로 위 기간이 만료되었으나 피고는 원고의 반환 요구에 응하지 아니하였다.

바. 피고는 이 사건 임대차계약의 체결 무렵부터 현재까지 이 사건 제1, 2토지에서 G을 운영하여 왔는데, 현재 위 토지상에 위라.항에서 본 바와 같이 별지2 도면 표시 (다)부분에 비닐하우스를, (가)부분에 관정을, (나)부분에 물탱크(이하 통틀어 '이 사건 비닐하우스 등'이라 한다)를 각 설치하고, (라), (마)부분에 이 사건 묘목을 식재하여 이를 각 소유하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 9호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 이 법원의 감정인 H에 대한 감정촉탁 결과, 감정인 I의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 토지 인도 및 이 사건 비닐하우스 등의 철거, 이 사건 묘목의 수거 청구 등에 관한 판단

1) 피고의 점유권원 유무 - 이 사건 임대차계약의 종료 여부 피고가 현재 원고 등 3인의 소유인 이 사건 제1, 2토지를 점유하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고에게 점유권원이 있는지에 관하여 본다.

인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간의 약정이 있는 임대차계약으로서 2014. 1. 31.

24:00가 도래함으로써 2년의 계약기간이 만료되었으므로 특별한 사정이 없는 한 이 사건

임대차계약은 기간 만료로 종료되었고, 피고에게 달리 정당한 점유권원이 있다고 볼 아무런 증거가 없으므로, 피고는 이 사건 제1, 2토지를 무단점유하고 있다고 할 것이다.

이에 대해 피고는 양방에 특별한 사유가 없으면 임대차기간은 자동 연장된다는 이 사건 임대차계약의 특약을 근거로 이 사건 임대차계약은 자동 연장되었다는 취지로 주장한다. 살피건대, 이 사건

임대차계약에 위와 같은 내용의 특약이 존재하는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 갑 제4 내지 8호증의 각 기재, 증인 J, K의 각 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ①

원고는 당초 이 사건 제1, 2토지에 대해 매도할 생각을 갖고 있어서 임대차계약을 체결할 의사가

없었던 점, ② 원고는 고등학교 동창인 J의 소개로 알게 된 K 및 피고의 수차례의 요청으로 인해 이

사건 임대차계약을 체결하였던 점(처음에는 제안을 거절하였던 것으로 보인다), ③ 계약 체결

과정에서 원고는 피고에게 이 사건 제1, 2토지에 대해 타에 매도할 의사가 있음을 밝혔고, 위와 같은

사정을 아는 피고도 처음에는 5년의 계약기간을 요구하였다가 원고가 거절하여 결국 계약기간을

2년으로 하되, 특별한 사유가 없다면 자동 연장되는 것으로 최종 합의한 것으로 보이는 점, ④ 원고 등

3인의 공유자는 이 사건 임대차계약기간이 진행되던 중 L과 이 사건 제1, 2토지에 관하여 매매계약을

체결한 점, ⑤ 위 매매계약을 체결한 후 원고는 위 매수인에게 이 사건 제1, 2토지를 인도하기 위하여

2013. 8. 31. 피고와 E(식당 운영자)에게 명도를 요청한 점 등에 비추어보면, 피고가 주장하는

특약은 어떠한 사정 변경이나 당사자의 의사와 상관없이 이 사건 임대차계약이 무조건 자동으로

연장된다는 것을 의미하는 것이 아니라 매수인이 나타나는 등의 특별한 사유가 없다면 계속

연장한다는 의미로 해석된다. 따라서 이 사건에서 원고가 이 사건 제1, 2토지에 관하여 L과

매매계약을 체결하였고, 그 매매계약의 이행을 위하여 이 사건 임대차계약기간이 만료되기 약 5개월

전에 피고에게 임대차계약의 연장의사가 없음을 통보하였다면 이는 특약에서 정한 '특별한 사유'에

해당된다고 봄이 상당하므로 피고의 위 주장은 이유 없다(덧붙여 피고는 원고의 토지매도계획을 충분히 알고 있었던 것으로 보이는 점에서 그 신뢰의 침해가 크다고 보기 어렵고, 자신의 주관적 예상보다 토지를 일찍 인도하여야 할 수도 있는 위험은 이 사건 임대차계약을 체결할 때 이미 피고가 예상할 수 있었던 것이다).

2) 피고의 토지 인도 및 이 사건 비닐하우스 등의 철거, 이 사건 묘목 수거 의무 피고는 이 사건 제1, 2토지 위에 비닐하우스 등을 설치하고 묘목을 식재함으로써 이 사건 제1, 2토지의 소유자인 원고 등 3인의 권리를 방해하고 있다 할 것이므로, 보존행위로서 인도를 구하는 공유자인 원고에게 이 사건 비닐하우스 등을 철거하고, 이 사건 묘목을 수거하여 이 사건 제1, 2토지를 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환 청구에 관한 판단

1) 인정사실 가) 이 사건 제1, 2토지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 자연녹지지역이고, 공히 부정형의 토지로 조경수가 식재된 전 및 임야이다.

나) 감정인 M은 이 사건 제1, 2토지의 임대료를 산정함에 있어 적산법을 사용하였는데, 인근지역의 비교표준지를 지정하여 여기에 시점 수정, 지역요인, 개별요인 등을 반영하는 방식으로 이 사건 제1, 2토지의 지가를 ㎡ 당 각 119,000원, 58,000원으로 산정하고, 이 사건 제1, 2토지의 기대이율을 각각 연 2%, 1.5%로 보아 이 사건 제1, 2토지의 2012. 1. 16.부터 2013. 1. 15.까지의 임대료를 각 6,543,000원(= 토지단가 119,000원 $\times$ 토지면적 2,749 m^2 $\times$ 기대이율 연 2%, 천원 미만 반올림), 38,007,000원(= 토지단가 58,000원 $\times$ 토지면적 43,686.7 m^2 $\times$ 기대이율 연 1.5%, 천원 미만 반올림)으로 산정한 후 최종 연 임대료를 44,550,000원(= 6,543,000원 + 38,007,000원), 월 임대료를 3,712,500원(= 44,550,000원 $\div$ 12)으로 산정하였다.

다) 한국감정평가업협회가 제정한 평가지침상 농지의 기대이율은 경작여건이 좋고 수익성이 있는 순수 농경지의 경우 3 ~ 4%, 도시근교 및 기타 농경지의 경우 2%이내이고, 임지의 기대이율은 조림지·유실수단지·죽림지의 경우 1.5% 이내, 자연림지의 경우 1%이내이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 이 법원의 감정인 M에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2) 피고의 부당이득 반환 의무 및 범위 위 인정사실에 의하면 피고는 이 사건 제1, 2토지를 점유·사용함으로써 원고에게 이에 대한 임대료 상당의 손해를 가하고, 동액 상당의 이득을 얻었다고

할 것이며, 또한 이 사건 변론종결일까지도 이 사건 제1, 2토지를 점유·사용하고 이에 대한 부당이득금의 반환을 거부하면서 현재까지의 이행기 도래분에 대하여 그 이행을 하지 아니한 이상, 장래에 이행기가 도래할 부당이득금 부분에 대하여도 이행하지 아니할 것이 명백하여 그 부분에 대하여도 미리 청구할 필요가 있다.

나아가 부당이득금의 범위에 관하여 보건대, 감정인 M의 감정결과에 따라 이 사건 제1, 2토지의 2012. 1. 16.부터 2013. 1. 15.까지의 월 임대료는 3,712,500원이고, 이후의 임대료도 같은 것으로 추인되며, 원고가 이 사건 제1, 2토지의 1/2 지분권자임은 앞서 본 바와 같으므로 피고가 원고에게 지급해야 할 차임 상당 부당이득금은 이 사건 임대차계약 종료 다음날인 2014. 2. 1.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 1,856,250원(= 3,712,500원 × 1/2)이다.

이에 대하여 피고는 이 사건 임대차계약에서 제외된 텃밭이 감정목적물에 포함되었고, 조경수가 식재된 상태임을 전제로 감정이 이뤄졌으며, 토지가격에 기대이율을 곱하여 산정하는 방식은 이 사건 제1, 2토지의 특수성을 고려하지 아니한 방식이므로 감정결과가 부당하다고 주장한다.

그러나 법정의 절차에 따라 선서하였거나 법원의 촉탁에 의한 감정인이 전문적인 학식과 경험을 바탕으로 한 감정 과정을 거쳐 제출한 감정결과는 그 과정에서 상당히 중한 오류가 있다거나 상대방이 그 신빙성을 탄핵할 만한 객관적인 자료를 제출하지 않는다면 감정 과정 등에서 있을 수 있는 사소한 오류의 가능성을 지적하는 것만으로 이를 쉽게 배척할 수 없고, 감정인의 감정평가 결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2009. 7. 9. 선고 2006다67602, 67619 판결 등 참조).

살피건대, 텃밭이 이 사건 임대차계약의 목적물 전체에서 차지하는 비중이 그리 높지 않은 것으로 보이는 점, 조경수가 식재된 상태라는 것은 현재 감정목적물의 이용상태를 적시한 것으로 보이는 점, 토지가격에 기대이율을 곱하는 산정방식이 부당하다고 볼 만한 증거가 없는 점 등을 고려하면 감정인의 감정평가 결과에 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없어 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 소결론 따라서 피고는 원고에게 2014. 2. 1.부터 이 사건 제1, 2토지의 인도완료일까지 월 1,856,250원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는 이 사건 제1, 2토지의 임차인으로서 이 사건 제1, 2토지상에 이 사건 묘목을 식재하고 이 사건 비닐하우스 등을 설치하였는데, 임대인인 원고가 임대차계약의 갱신을 원하지 아니하였으므로 피고는 민법 제643조, 제283조에 따라 원고에게 지상물매수청구권을 행사할 수 있는바, 원고는 피고에게 이 사건 제1, 2토지상의 이 사건 묘목 및 이 사건 비닐하우스 등의 감정평가액의 합인 469,614,481원[= 수목 448,260,600원(= 430,526,920원 + 17,733,680원) + 비닐하우스 8,991,453원 + 관리사 9,322,428원 + 관정 1,600,000원 + 물탱크 1,440,000원] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

- 1) 민법 제643조가 정하는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임차인이 가지는 지상물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료되었음에도 그 지상 건물이 현존하는 경우에 임대차계약을 성실하게 지켜온 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 있는 권리로서 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고, 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위한 제도이다(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 등 참조).
- 2) 이 사건 비닐하우스 등 이 사건 비닐하우스 등이 피고의 묘목판매사업을 위하여 필요한 시설물이라 하더라도 그 자체의 소유가 이 사건 임대차계약의 주된 목적은 아니었을 뿐만 아니라, 비용이 다소 든다고 하더라도 이 사건 제1, 2토지상에서 쉽게 분리·철거해 낼 수 있는 그 구조에 비추어 이를 철거할 경우 전혀 쓸모가 없어진다거나 사회경제적으로 큰 손실을 초래하지 않기 때문에 피고에게 이 사건 비닐하우스 등의 매수청구권은 인정되지 아니한다(대법원 1997. 2. 14. 선고 96다46668 판결 등 참조).
- 3) 이 사건 묘목 민법 제643조는 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료된 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 계약의 갱신을 청구할 수 있고, 임대인이 이를 원하지 아니하는 경우에는 공작물이나 수목의 매수를 청구할 수 있다고 규정하고 있는바, 위 법조항의 입법취지가 장기간의 존립이 전제되어 있는 지상물을 철거하느니 보다는 그대로 존속시킴이 사회경제적으로 이익이 된다는 고려에서 출발하여, 임차인으로 하여금

투자자금의 회수를 가능케 하려는 데에 있음에 비추어볼 때, 위 법조항에서 말하는 "식목을 목적으로 한 토지임대차"라 함은 단순히 가식의 정도를 넘어서 장기간에 걸친 생육을 전제로 하는 수목의 식재를 목적으로 하는 토지임대차를 가리키는 것이라고 해석함이 상당하다.

살피건대, 인정사실, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고는 묘목판매사업을 위하여 적당한 토지를 물색하고 있었고, 이 사건 임대차계약 체결 과정에서도 원고에게 5년의 임대차기간을 제안하였다가 최종적으로 2년에 합의를 하였는바, 이러한 사실들로부터 미루어 보건대, 피고는 이 사건 제1, 2토지에서 장기간에 걸친 생육을 전제로 하는 수목의 식재를 의도하였다기보다는 보유하던 묘목의 판매를 위하여 단기간 위 토지를 임차하고자 한 것으로 보이므로 이는 민법 제643조에서 말하는 "식목을 목적으로 한 토지임대차"라고 보기 어렵다. 따라서 피고에게 지상물매수청구권이 인정될 수 없다[이 사건 임대차계약을 식목을 목적으로 한 것이라고 보더라도 앞서 본 바와 같이 피고가 원고에게 지상물매수청구권을 행사하지 않기로 특약한 점, 비록 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없으나, 임차인 등에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하고 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 하는 점(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다36130 판결 등 참조), 수목의 경우 지상건물과 달리 이식으로 인한 가치 저하가 적어 피고는 대체 토지에 이를 식재하여 사업을 계속할 수 있을 것으로 보이는 점, 앞서 본 바와 같이 감정인 M의 감정결과에 따른 이 사건 제1, 2토지의 적정 연 임대료는 44,550,000원인데 피고가 실제 원고에게 지급하여온 임대료는 연 5,000,000원으로서 위 적정 임대료의 약 1/9밖에 되지 않는 매우 저렴한 임대료인 점, 원·피고가 위와 같이 임대료를 저렴하게 한 이유는 이 사건 임대차계약이 단기임을 전제로 그에 따른 묘목 등의 이전 비용을 고려하였기 때문인 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원·피고 사이의 지상물매수청구권 포기 약정은 피고에게 불리한 약정이라고 보기 어려워 무효라고 볼 수 없다].

다. 소결론

피고에게 지상물매수청구권이 인정되지 아니하므로(또는 포기특약이 유효하므로) 피고의 반소

청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 본소 청구와 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조정웅

판사송귀연

판사조상은

별지

1) 위 부동산은 원고, C, D, F이 1/4씩 공유했다가, F이 2012. 3. 13. 원고에게 자신의 공유지분을 매도하여 현재 원고가 1/2 지분권자이다.