

전주지방법원 군산지원 2019. 7. 2 선고 2018가단56051 판결 [지상물매수청구]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 (유한) 새미래

담당변호사 박상혁

피 고 B

소송대리인 변호사 이동환

변론 종결 2019. 6. 18

판결 선고 2019. 7. 2

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 98,177,190원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 피고는 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 소유하고 있던 사람이다.

원고는 이 사건 토지 위에 건축된 건물에서 생활하면서 이 사건 토지 위에식재된 수목을 관리하고 이 사건 토지를 경작하던 사람이다.

원고와 피고 사이에는 원고가 위와 같이 이 사건 토지를 사용·수익하는 대가로 피고에게 매년 11월 30일에 경작료 200,000원을 지급하기로 하는 내용의 계약이 체결되어 있었다.

나. 원고는 피고로부터 이 사건 토지를 매수하기로 협의를 진행하다가 2018. 6.경 협상이 결렬되었고, 피고는 원고에게 이 사건 토지를 제3자에게 매도하겠다고 통보하였다.

다. 피고는 2018. 7. 27. 이 사건 토지를 C, D, E, F에게 매도하였고, 이에 따라 같은 날 별지 목록 제2, 5내지 11번 기재 각 토지는 C에게, 별지 목록 제3, 14, 15, 16번 기재 각 토지는 D에게, 별지 목록 제1, 4, 18번 기재 각 토지는 E에게, 별지 목록 제12, 13, 17번 기재 각 토지는 F에게 각 소유권이전등기가 이루어졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실: 갑 제2호증, 을 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 청구에 관한 판단

### 가. 원고 주장의 요지

원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관하여 체결된 임대차계약이 2018. 11. 29. 종료되었는데, 이 사건 토지 위에 건축된 미등기 건물과 식재된 수목은 원고의 소유이므로, 원고는 피고를 상대로 민법 제643조에 따라 위 미등기 건물과 수목에 대한 매수청구권을 행사할 수 있다.

따라서 피고는 원고에게 위 미등기 건물과 수목에 대한 대가인 98,177,190원을 지급할 의무가 있다.

### 나. 판 단

1) 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임차인의 건물매수청구권 행사의 상대방은 원칙적으로 임차권 소멸당시의 토지 소유자인 임대인이라 할 것이고(당원 1977. 4. 26. 선고 75다348판결 참조), 임대인이 임차권 소멸 당시에 이미 토지소유권을 상실한 경우에는 그에게 지상건물의 매수청구권을 행사할 수는 없다(대법원 1994. 7. 29. 선고 93다59717, 93다59724판결).

2) 이 사건으로 돌아와 보건대, 원고의 주장 자체에 의하더라도 이 사건 토지에 관한 원고의 임차권은 2018. 11. 29.경 소멸하였다는 것인데, 그때는 피고가 이 사건 토지를 C, D, E, F에게 매도하여 소유권이전등기까지 마쳐준 다음이어서 이 사건 토지에 대한 소유권을 상실한 이후이다.

이처럼 임대인인 피고가 임차권 소멸 당시 이미 임대목적물인 이 사건 토지에 관한 소유권을 상실하였으므로 원고는 피고를 상대로 지상건물 또는 지상수목의 매수를 청구할 수 없다.

### 3. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

판사   하정 훈

별지