

춘천지방법원 영월지원 2016. 10. 26 선고 2016가단726 판결 [(반소) 지상물매수청구권의 반소]

전 문

원고 A

반 소 피 고 B

변론 종결 2016. 9. 28.

판결 선고 2016. 10. 26.

주 문

1. 반소원고의 반소청구를 기각한다.
2. 반소로 인한 소송비용은 반소원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

반소피고는 반소원고에게 115,603,800원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 전제되는 사실

가. 분할 전 강원 평창군 C 전 4,278㎡ 및 D 전 645㎡(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여 1982. 6. 7. E(변경 후 명칭 F, 이하 'E'라 한다) 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다가, 2010. 12. 31. G, H, I, J, K, L, M, N(이하 'G 등'이라 한다) 명의의 1958. 12. 30.상환완료를 원인으로 한 소유권이전등기가, 2011. 1. 5. O 명의의 1981. 5. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가, 2012. 1. 13. 반소피고 명의의 2011. 11. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 각 마쳐졌다. 나. 이 사건 각 토지 지상에는 시멘트 벽돌조 시멘트기와지붕 단층주택 및 화장실 점포주택 99㎡, 화장실 2㎡ 및 부속건물(시멘트벽돌조 시멘트기와지붕 단층 점포 및 주택 점포 29.25㎡, 주택 19.35㎡)이 건축되어 있는데(이하 위 건물을 합하여 '이 사건 건물'이라한다), 이 사건 건물에 관하여 1996. 1. 25. P 명의의 1996. 1. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 및 2012. 8. 17. A 명의의 2012. 8. 16. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

2. 반소원고의 주장

반소원고는 이 사건 각 토지에 관하여 그 전소유자인 E와 사이에 이 사건 건물 소유를 위한 토지임대차계약을 체결하였다. 그런데 E로부터 이 사건 각 토지를 전전양수한 원고는 위 임대차계약의 갱신을 거절하였으므로, 반소원고는 민법 제643조, 제283조 제2항의 규정에 따라 건물매수청구권을 행사한다. 설령 반소원고와 E 사이의 임대차계약에 따른 건물매수청구권이 인정되지 않는다고 하더라도, 반소원고는 반소피고에 대하여 관습법상의 법정지상권을 가지고 있으므로, 민법 제283조 제2항의 규정에 따라 이 사건 각 토지 소유자인 반소피고를 상대로 건물매수청구권을 행사한다. 따라서 반소피고는 반소원고에게 이 사건 건물의 감정가격인 115,603,800원 및 이에 대한 건물매수청구권 행사일 이후의 지연손해금을 지급할 의무가 있다(반소피고는 반소원고를 상대로 이 사건 건물의 철거 등을 구하는 본소를 제기하였다가, 2016. 9. 28. 변론기일에서 이를 취하하였다. 반소원고의 주장 중 위 취하된 본소에 관련된 주장에 관하여는 반소에 관련된 범위 내에서 판단하고, 그 밖의 주장에 관하여는 별도로 판단하지 아니한다).

3. 판단

가. 토지임대차계약의 반소피고에 대한 효력 유무

을 제6호증의 기재에 의하면, 반소원고의 배우자 Q와 E 사이에 2010. 2. 11. 이사건 각 토지를 포함한 3필지의 토지에 관하여 임대차기간은 2010. 1. 1.부터 2010.12. 31.까지로 하는 토지임대차계약서가 작성된 사실은 인정된다. 그러나 반소피고와 Q 또는 반소원고 사이에 위 임대차계약에 따른 권리의무를 승계하기로 하였다는 합의가 있었다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다.

한편, 민법 제622조 제1항은 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력을 주장할 수 있으나, 이는 어디까지나 임대차계약이 처분권한자에 의하여 유효하게 체결되어 존속하고 있는 경우에 한하여 인정되는 것이다. 그런데 2010. 12. 31. G 등 명의로 이 사건 각 토지에 관하여 1958. 12. 30. 상환완료를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같고, 1949. 6. 21. 제정, 시행된 농지개혁법에 의하여 농지를 분배받아 상환을 완료한 사람은 민법 제187조 소정의 법률의 규정에 의하여 부동산에 관한 물권을 취득한 사람으로서 등기를 마치지 아니하여도 소유권을 취득하며, 원래 소유자는 위 법의 시행으로 그 소유권을 상실하여 그 명의로 마쳐진 보존등기는 원인무효등기로서 말소되어야 하므로(대법원 1991. 5. 14. 선고 91다4973 판결 등 참조), 이러한 법리에 비추어 보면, E는 이 사건 각 토지의 적법한 소유자라 할수 없고, 이 사건 각 토지에 관한 처분권한자라 할 수 없는 E와 Q 사이에 체결된 위임대차계약의 효력이 G 등으로부터 이 사건 각 토지의 소유권을 전전 양수한 원고에 게 미친다고 볼 수도 없다.

이에 대하여 반소원고는, 자신이 E 명의의 무효인 등기를 신뢰하여 E와 임대차계약을 체결하였으므로 보호받아야 하는 선의의 제3자라는 취지로 주장하나, 등기의 공신력이 인정되지 않는 이상 무효인 등기를 신뢰하여 법률관계를 형성하였다고 하더라도, 이를 이유로 진정한 권리자에 대항할 수는 없다고 보아야 한다. 따라서 반소원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

그렇다면 E와 Q 사이의 이 사건 각 토지에 관한 임대차계약의 효력이 반소피고에 게 미침을 전제로 한 반소원고의 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유없다.

나. 관습법상의 법정지상권 주장

반소원고는, 이 사건 건물의 소유를 위한 관습법상의 법정지상권이 성립되어 있다는 취지로도 주장(2016. 3. 23. 준비서면 4면 참조)하나, 관습법상의 법정지상권은 토지와 건물이 동일인의 소유에 속하였다가 매매 기타 원인으로 그 소유자가 달라지는 경우에 인정되는 것으로서, 갑 제1, 4, 6호증, 을 제1호증의 1, 2, 을 제4호증의 1의 각 기재만으로는 이 사건 각 토지와 이 사건 건물이 동일인의 소유에 속하였다가 매매 기타 사유로 그 소유자가 달라졌다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 관습법상의 법정지상권을 전제로 한 반소원고의 위 주장 역시 이유없다.

4. 결론

반소원고의 반소청구는 이유 없어 기각한다.

판사 황성욱