

대구지방법원 2017. 8. 11 선고 2016가단14352 판결 [건물철거및토지인도]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2017. 7. 14.

판결 선고 2017. 8. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게

가. 원고로부터 21,720,000원을 지급받음과 동시에

1) 경산시 C 대지 250m² 중 별지 도면 표시 선내 ㉔ 부분 경량철골 및 샌드위치판넬조

샌드위치판넬지붕 단층 수리점 약 96m²에 관하여 2016. 6. 1. 매매를 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하고,

2) 별지 도면 표시 선내 ㉕ 부분 조립식 판넬 건물 단층 화장실 약 2.4m² 및 선내 ㉖ 부분 조립식 판넬

건물 단층 창고 약 5.6m²를 각 명도하고,

나. 원고로부터 10,000,000원을 지급받음과 동시에 경산시 C 대지 250m²를 인도하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 각자 부담한다.

4. 제1의 가.의 2)항 및 제1의 나.항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 경산시 C 대지 250㎡ 중 별지 도면 표시 선내 ㉠ 부분 경량철골 및 샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 단층 수리점 약 96㎡를 철거하고, 위 대지 250㎡를 인도하며, 위 대지 인도시까지 매월 55만 원의 비율로 계산한 금원을 지급하라는 판결.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2000. 1. 13. 피고에게 원고 소유인 경산시 C 대지 296㎡(이후 2014. 1. 14. 그중 46㎡가 분할됨, 이하 분할 후 남은 250㎡를 '이 사건 토지'라 한다)를 보증금 1,000만 원, 월 차임 30만 원, 기간 36개월로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 피고는 2000. 1. 26. 이 사건 토지에 별지 도면 표시 선내 ㉠ 부분 경량철골 및 샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 단층 수리점(카센타) 약 96㎡(이하 '이 사건 지상물'이라 한다)의 신축공사에 착공하였고, 2000. 2. 25. 이 사건 지상물에 관한 사용승인을 받았으며, 2000. 3. 8. 그 소유권보존등기를 마쳤다.

아울러 피고는 이 사건 지상물의 부속건물인 같은 도면 표시 선내 ㉡ 부분 조립식 판넬 건물 단층 화장실 약 2.4㎡ 및 선내 ㉢ 부분 조립식 판넬 건물 단층 창고 약 5.6㎡(이하 '이 사건 부속물'이라 한다)도 신축하였다.

다. 원고는 이 사건 임대차계약 당시 피고의 이 사건 지상물 신축에 동의하면서 피고와 사이에 임대차기간 만료시 피고가 이 사건 토지를 원상복구하기로 특약하였다.

라. 이후 이 사건 임대차계약은 수차례 묵시적으로 갱신되었고, 2015. 3.경 월 차임이 55만 원으로 증가되었는데, 그러던 중 원고는 2015. 8. 21. 이 사건 임대차계약의 해지의사를 통보하였고, 피고는 2015. 8. 23.경 원고의 해지의사를 통보받았으며 아울러 이 사건 임대차계약이 갱신되지 않으면 이 사건 지상물의 매수를 요구하는 의사를 표시하였다.

마. 원고는 다시 한 번 이 사건 소장을 통하여 이 사건 임대차계약이 해지되었다며 이 사건 지상물의 철거, 이 사건 토지의 인도 및 월 차임 상당의 부당이득반환을 구하였고, 이 사건 소장은 2016. 5. 10. 피고에게 송달되었다.

이에 대하여 피고는 답변서를 통하여 이 사건 지상물을 2,800만 원에 매수할 것을 청구하였고, 피고의 답변서는 2016. 6. 1. 원고에게 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 기록상 명백한 사실, 갑 제6, 7호증의 각 기재

2. 주장 및 판단

가. 이 사건 지상물 철거 및 이 사건 토지 인도 청구

1) 청구원인 부분 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 당사자 합의로 해지되었으므로 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 이 사건 지상물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 이 사건 지상물에 관한 지상물 매수청구권 주장 부분 가) 주장

피고는 임차인의 지상물 매수청구권은 강행규정이므로 피고가 이 사건 지상물을 철거하기로 약정하였다 하더라도 그 효력은 무효이므로, 원고는 시가감정 결과에 따라 이 사건 지상물을 매수하여야 한다고 주장한다.

원고는, 임차인의 지상물 매수청구권 포기가 임차인에게 불리하지 않은 특별한 사정이 있는 경우에는 위 포기의 의사는 유효한데, 이 사건 임대차계약 기간이 약 16년이었고, 피고가 이 사건 지상물을 신축하게 된 경위, 그 동안의 시가에 못 미치는 월 차임액 등을 참작하면 피고의 이 사건 지상물 포기 의사는 유효하다고 주장한다.

나) 판단

(1) 관련 법리

건물의 소유를 목적으로 한 토지의 임차인이 임대차계약을 체결할 당시 임대인과 사이에 건물 기타 지상시설 일체를 포기하기로 약정하였다 하더라도 임대차계약의 조건이나 계약이 체결된 경위 등 제반사정을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 인정되지 않는 한 위와 같은 약정은 민법 제643조 소정의 토지임차인의 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것이므로 민법 제652조의 규정에 위반되어 그

효력이 없다. 이때 그 지상 건물이 객관적으로 경제적 가치가 있는지 여부나 임대인에게 소용이 있는지 여부가 임차인의 지상물매수청권의 행사요건이라고 볼 수는 없다(대법원 2002. 5. 31. 선고 2001다42080 판결 등 참조).

(2) 이 사건의 경우, 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 토지를 17년 이상 점유·사용하고 있고, 피고가 이 사건 지상물을 신축할 때 이 사건 토지의 원상회복을 전제로 원고의 동의를 받았으며, 그 밖에 이 사건 지상물이 원고에게 소용이 있는지 의문이긴 하나, 이러한 사정은 앞선 본 관련 법리에 따를 때 피고가 이 사건 지상물을 포기하는 것이 피고에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이라고 인정하기 어렵다.

결국 피고의 이 사건 지상물 포기 의사는 무효이고, 피고는 원고에게 이 사건 지상물의 매수를 청구할 수 있다.

(3) 한편 원고는 이 사건 지상물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 청구하고 있으나, 이 사건 소장 기재를 통하여 피고의 지상물매수청구권을 부정하는 주장을 하였고, 이 사건 소송은 피고의 지상물매수청구권 인정 여부에 관하여 심리되어 왔는바, 그렇다면 원고의 위 청구에는 예비적으로 피고의 지상물매수청구권이 인정되는 경우 그에 따른 청구까지 포함되어 있다고 봄이 충분하다. 피고의 이 사건 지상물에 관한 지상물매수청구권의 명시적인 의사가 담긴 답변서가 2016. 6. 1. 원고에게 송달되었음은 앞서 본 바와 같고, 그때 이 사건 지상물에 관하여 원고와 피고 사이에 매매계약이 체결되었다 할 것이며, 감정인 D의 시가감정결과에 의하면 이 사건 지상물의 매매계약 체결일과 가까운 2017. 1. 14. 현재 시가는 2,172만 원인 사실이 인정되므로 그렇다면 피고는 원고로부터 2,172만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 지상물에 관하여 2016. 6. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주고, 위 매매 목적물에는 이 사건 부속물도 포함되었다 할 것이므로 이 사건 부속물을 명도할 의무가 있다.

3) 이 사건 토지에 관한 동시이행 주장 부분 피고는 이 사건 임대차계약의 해지에 따른 원상회복으로 이 사건 토지의 인도와 동시이행으로 임대차보증금의 반환을 요구하고 있는바, 앞서 든 인정사실에 의하면, 임대차보증금 1,000만 원의 반환을 동시에 구하는 피고의 위 주장은 이유 있다.

그렇다면 피고는 원고로부터 1,000만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지를 인도할

의무가 있다.

나. 부당이득반환 청구

원고는 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 차임 상당액의 부당이득반환을 구하는 취지의 주장을 하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 지상물에 관하여 2016. 6. 1. 매매계약이 체결되었는바, 위 매매계약 체결일 전에 피고가 이 사건 토지에 관한 월 차임을 지급하지 않았다고 인정할 만한 증거가 없고, 위 매매계약 체결일 이후 피고가 이 사건 토지에 관한 월 차임 상당액을 부당이득하였다고 볼 수 없으므로 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

다. 소결론

그렇다면 피고는 원고에게, 원고로부터 2,172만 원을 지급받음과 동시에 이 사건 지상물에 관하여 2016. 6. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마치고, 이 사건 부속물을 명도하며, 원고로부터 1,000만 원을 지급받음과 동시에 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지는 이유 없어 기각한다.

판사신혜영

별지