

3. 임대인의 건물철거청구와 임차인의 건물매수청구권 행사

가. 개 설

민법 제643조에 의하면 민법 제283조를 준용해 토지임차인의 건물매수청구권에 관해 규정하고 있으며, 민법 제622조 제1항에 의하면 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이것을 등기하지 않은 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 경우에는 제3자에 대해 임대차의 효력이 생긴다고 규정하고 있다.

민법 제643조가 정하는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임차인이 가지는 지상물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료되었음에도 그 지상건물이 현존하는 경우에 임대차계약을 성실하게 지켜온 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 있는 권리로서 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존가치를 보존하고, 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을

보호하기 위한 제도이다.²¹⁹⁾ 따라서 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료된 경우 임차인은 지상물을 매수할 것을 임대인에게 주장할 수 있다.

민법 제643조의 규정에 의한 토지임차인의 매수청구권행사로 지상건물에 대하여 시가에 의한 매매유사의 법률관계가 성립된 경우에 토지임차인의 건물명도 및 그 소유권이전등기의 무와 토지임대인의 건물대금지급의무는 서로 대가관계에 있는 채무이므로 토지임차인은 토지임대인의 건물명도청구에 대하여 대금지급과의 동시이행을 주장할 수 있다.²²⁰⁾

동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 있어서 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무이행을 거절할 수 있도록 하는 제도이다.

건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차가 종료한 경우에 임차인이 그 지상의 현존하는 건물에 대하여 가지는 매수청구권은 그 행사에 특정의 방식을 요하지 않는 것으로서 재판상으로 뿐만 아니라 재판 외에서도 행사할 수 있는 것이고 그 행사의 시기에 대하여도 제한이 없는 것이므로 임차인이 자신의 건물매수청구권을 제1심에서 행사하였다가 철회한 후 항소심에서 다시 행사하였다고 하여 그 매수청구권의 행사가 허용되지 아니할 이유는 없다.²²¹⁾

나. 약정으로서 임차인 등에게 불리한 것인지에 관한 판단기준

임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조는 강행규정이므로 이를 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 효력이 없는데, 임차인 등에게 불리한 약정인지는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다.²²²⁾

한편 판례는 “토지를 점유할 권원이 없어 건물을 철거하여야 할 처지에 있는 건물소유자에게 토지소유자가 은혜적으로 명목상 차임만을 받고 토지의 사용을 일시적으로 허용하는 취지에서 토지 임대차계약이 체결된 경우라면, 임대인의 요구시 언제든지 건물을 철거하고 토지를 인도한다는 특약이 임차인에게 불리한 약정에 해당하지 않는다.”²²³⁾고 보았다.

219) 대법원 2013.11.28. 선고 2013다48364 판결

220) 대법원 1991. 4. 9. 선고 91다3260 판결

221) 대법원 2002.05.31. 선고 2001다42080 판결

222) 대법원 2011.05.26. 선고 2011다1231 판결

223) 대법원 1997. 4. 8. 선고 96다45443 판결

공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다.²²⁴⁾

다. 매수청구대상이 되는 건물의 범위

㉠ 민법 제643조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 건물에는 임차인이 임차토지상에 그 건물을 소유하면서 그 필요에 따라 설치한 것으로서 건물로부터 용이하게 분리될 수 없고 그 건물을 사용하는 데 객관적인 편익을 주는 부속물이나 부속시설 등이 포함되는 것이지만, 이와 달리 임차인이 자신의 특수한 용도나 사업을 위하여 설치한 물건이나 시설은 이에 해당하지 않는다.²²⁵⁾

㉡ 토지임차인의 건물 기타 공작물의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 성질상 토지의 전세권에도 유추 적용될 수 있다고 할 것이지만, 그 매수청구권은 토지임차권 등이 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 것으로서 기간이 만료되어야 하고 건물 기타 지상시설이 현존하여야만 행사할 수 있는 것이다.²²⁶⁾

㉢ 특별한 사정이 없는 한 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다.²²⁷⁾

㉣ 무릇 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인 소유 건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우에는, 임차지에서 있는 건물 부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다.²²⁸⁾

라. 건물의 매수가격 산정방법

건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 기간이 만료됨에 따라 지상건물 소유자가 임대인에 대하여 민법 제643조에 규정된 매수청구권을 행사한 경우에 그 건물의 매수가격은 건물 자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매수청구권 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가를 말한다.²²⁹⁾

224) 대법원 2003.04.22. 선고 2003다7685 판결

225) 대법원 2002.11.13. 선고 2002다46003 판결

226) 대법원 2007.09.21. 선고 2005다41740 판결

227) 대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다48364 판결

228) 대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체판결

229) 대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003 판결

마. 임차인의 부당이득반환의무

건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차에 있어서 임차인이 그 지상 건물 등에 대하여 민법 제643조 소정의 매수청구권을 행사한 후에 그 임대인인 토지의 소유자로부터 매수대금을 지급받을 때까지 그 지상 건물 등의 인도를 거부할 수 있지만, 지상 건물 등의 점유·사용을 통하여 그 부지를 계속하여 점유 사용하는 한 그로 인한 부당이득으로서 부지의 임료 상당액을 반환하여야 할 의무가 있다.²³⁰⁾

바. 지연손해금

토지 임차인의 매수청구권 행사로 지상 건물에 대하여 시가에 의한 매매 유사 법률관계가 성립된 경우에는 임차인의 건물명도 및 그 소유권이전등기의무와 토지 임대인의 건물대금지급의무는 서로 대가관계에 있는 채무가 되므로, 임차인이 임대인에게 매수청구권이 행사된 건물들에 대한 명도와 소유권이전등기를 마쳐주지 아니하였다면 임대인에게 그 매매대금에 대한 지연손해금을 구할 수 없다.²³¹⁾

사. 청구취지 기재례

동시이행의 청구취지의 경우 원고가 소를 제기하면 상대방이 동시이행의 항변²³²⁾이나 유치권의 항변을 하여 그것이 판결과정에서 인용될 것이 예상되는 경우에는 처음부터 동시이행의 판결을 구하는 형태로 청구취지를 작성한다.

동시이행관계에 있는 청구임에도 불구하고 단순히행만을 청구하면 원고 청구의 일부기각 판결과 함께 소송비용일부에 대한 원고부담의 판결이 선고되어 상대방으로부터 소송비용상환을 받음에 있어서 장애가 발생하기 때문이다.²³³⁾²³⁴⁾

230) 대법원 1997. 3. 14. 선고 95다15728 판결

231) 대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결

232) 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에서 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니더라도, 구체적인 계약관계에서 각 당사자가 부담하는 채무에 관한 약정 내용에 따라 그것이 대가적 의미가 있어 이행상의 건련관계를 인정하여야 할 사정이 있는 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있다(대법원 2013.12.26. 선고 2011다67699 판결).

233) 대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결

234) 건물 소유를 목적으로 한 기간약정 없는 토지임대차계약이 임대인의 해지로 종료한 경우, 임차인은 계약갱신청구의 유무에 불구하고 건물매수청구권을 행사할 수 있고 이러한 임차인의 건물매수청구권이 인정된다면 그 대금지급과 상환으로 구하지 않으면 기각될 수밖에 없다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결).

한편 건물의 소유를 목적으로 한 대지임대차가 종료된 경우에 임대인이 임차인에 대하여 한 건물철거와 건물부지인도청구에는 건물매수대금지급과 동시에 건물명도를 구하는 청구가 포함되었다고 할 수 없다.²³⁵⁾

☐ 토지인도등 청구(동시이행)

1. 피고는

가. 원고 황영일, 임영일, 임형일에게 각 8,247,130원 및 2004. 2. 1.부터 서울 ○○구 ○○동 527-8 답 1,135㎡ 중 별지 제1호 도면 표시 8, 9, 16, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠ 부분 50㎡를 제외한 나머지, 1,085㎡의 인도완료일까지 각 월 1,166,591원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 원고 황진일, 임영일, 임형일에게 각 6,107,431원 및 2004. 2. 1.부터 서울 ○○구 ○○동 527-16 답 841㎡ 중 같은 도면 표시 26, 27, 28, 29, 26의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉡ 부분 179㎡와 별지 제6호 도면 표시 1, 2, 9, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉢ 부분 17.4㎡를 제외한 나머지 644.6㎡ 토지의 인도완료시까지 각 월 864,393원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 원고들에게 위 1,085㎡ 토지와 위 644.6㎡ 토지를 인도하라.

2. 피고는, 원고들로부터 110,575,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 별지 목록 기재 건물의 430,655분의 110,575 지분에 관하여 2003. 12. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] 임차인이 민법 제643조의 지상물 매수청구권을 행사한 경우, 임대인의 매수대금 지급 전까지의 부지사용에 대한 임차인의 부당이득반환의무 성립 여부

건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차에 있어서 임차인이 그 지상 건물 등에 대하여 민법 제643조 소정의 매수청구권을 행사한 후에 그 임대인인 토지의 소유자로부터 매수대금을 지급받을 때까지 그 지상 건물 등의 인도를 거부할 수 있지만, 지상 건물 등의 점유·사용을 통하여 그 부지를 계속하여 점유 사용하는 한 그로 인한 부당이득으로서 부지의 임료 상당액을 반환하여야 할 의무가 있다.(대법원 1997. 3. 14. 선고 95다15728 판결).

[참조판례] 건물의 소유를 목적으로 한 대지임대차에 있어서 약정임료가 실제 임료와 현격한 차이가 있는 경우, 임대차계약이 종료된 이후 반환할 부당이득금의 액수는 다시 산정된 부당이득 당시의 실제 임료 상당액이라고 본 사례.(대법원 2001. 6. 1. 선고 99다60535 판결)

235) 대법원 1966. 6. 28. 선고 66다712 판결

㉠ 매수청구권행사에 인한 건물명도등 청구(동시이행)

1. 피고는 원고로부터 4,482,470원을 지급받음과 상환으로 원고에게,
 - 가. 충남 ○○읍 ○○리 214-2 과수원 2,187㎡ 중 별지 도면표시 2, 3, 4, 5, 23, 22, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 지상의 시멘트블럭조 스테트지붕 창고 38.11㎡, 같은 도면표시 24, 25, 33, 32, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 지상의 목조기와지붕 주택 35.26㎡, 위 과수원 및 같은 리 551 구거 450㎡ 중 같은 도면표시 25, 26, 27, 28, 29, 33, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 지상의 시멘트블럭조스레트지붕 창고 16.80㎡, 위 과수원 중 같은 도면표시 21, 1, 2의 각 점을 순차로 연결한 선상의 시멘트블럭 담장 13.4m, 같은도면표시 5, 6, 7의 각 점을 순차로 연결한 선상의 시멘트블럭 담장 10m, 같은 리 481-2 중 같은 도면표시 16, 17, 18, 19의 각 점을 순차로 연결한 선상의 시멘트블럭담장 8m, 위 과수원 및 같은 리 551 구거 450㎡ 중 같은 도면표시 19, 20, 21의 각 점을 순차로 연결한 선상의 철제대문 폭 2.4m, 높이 1.5m를 각 명도하고, 위 과수원 중 같은 도면표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 35, 10, 11, 36, 27, 34, 29, 30, 31, 21, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 284㎡를 인도하고,
 - 나. 위 과수원 중 같은 도면표시 24, 25, 33, 32, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 지상의 목조기와지붕 주택 35.26㎡에 관하여 2007. 7. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[참조판례] 매수청구권행사의 대상

임차인소유의 건물등이 임대인소유의 토지뿐만 아니라 인접해 있는 수필지의 토지상에 걸쳐서 건립되어 있는 경우, 매수청구권 본래의 제도적 기능면에서나 임차권보호라는 견지에서 볼 때 위 임차인의 매수청구권은 임대인소유의 토지 위에 건립되어 있는 건물부분에만 한정할 것이 아니라 그 전체에 대하여 행사할 수 있다고 봄이 상당하다.(1988.12.7. 선고 88가합582 판결)

[참조판례] 토지임차인의 지상물매수청구권에 관한 민법 제643조가 토지의 전세권에도 유추 적용되는지 여부(적극) 및 위 매수청구권의 행사요건

토지임차인의 건물 기타 공작물의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 성질상 토지의 전세권에도 유추 적용될 수 있다고 할 것이지만, 그 매수청구권은 토지임차권 등이 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 것으로서 기간이 만료되어야 하고 건물 기타 지상시설이 현존하여야만 행사할 수 있는 것이다.(대법원 2007. 9. 21. 선고 2005다41740 판결)

㉔ 건물철거등 청구(동시이행)

1. 피고는 원고에게,

가. 원고로부터 104,284,207원을 지급받음과 동시에 강원 ○○읍 ○○리 308-4 답 1,395㎡를 인도하라.

나. 원고로부터 위 (1)항 기재 돈 중 77,603,200원을 지급받음과 동시에 위 (1)항 기재 토지 중

(1) 별지도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ, ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ의 각 점을 순차로 연결한 선내 1 부분 지상 벽돌 세멘와즘 단층 식당, 주방, 매점, 방, 세차장 425㎡(위 식당에 한하여 등기부상 표시 위 같은 리 308-4 지상 블록조 스테트즘 단층 대중음식점 264㎡)를,

(2) 같은 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ의 각 점을 순차 연결한 선내 2 부분 지상 적벽돌 세멘와즘 방 42㎡를,

(3) 같은 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ의 각점을 순차 연결한 선내 3 부분 지상 적벽돌 세멘와즘 방 43㎡를,

각 명도하고, 위 각 건물에 관하여 각 2004. 10. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전 등기절차를 이행하라.

[참조판례] ① 무허가건물도 민법 제643조 소정의 토지 임차인의 건물매수청구권의 대상이 되는지 여부

민법 제643조가 정하는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임차인이 가지는 건물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료되었음에도 그 지상 건물이 현존하는 경우에 임대차계약을 성실하게 지켜 온 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 제도이므로, 임대차계약 종료시에 경제적 가치가 잔존하고 있는 건물은 그것이 토지의 임대 목적에 반하여 축조되고 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 등의 특별한 사정이 없는 한, 비록 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 건물매수청구권의 대상이 될 수 있다.

② 토지 임차인의 건물매수청구권 행사에 따라 임대인이 임차인에게 지급해야 할 건물 가액을 산정함에 있어 임차인이 그 건물에서 얻었던 영업상의수익까지도 고려해야 하는지 여부

건물매수청구권 행사로 인하여 토지 소유자가 임차인에게 지급하여야 할 건물의 시가를 산정함에 있어서 그 건물에서 임차인이 영업을 하면서 얻고 있었던 수익까지 고려하여야 할 것은 아니다.(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결)

[참조판례] 원고가 피고로부터 이 사건 토지 사용에 대한 대가를 지급받고 이 사건 토지의 점유 사용을 허락하였다면 위 토지 사용에 대한 대가는 특별한 사정이 없는 한 차임에 해당한다 할 것이고, 이 경우 원고와 피고 사이에는 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물의 소유를 목적으로 하는 기간의 약정이 없는 임대차계약이 성립된 것으로 보아야 할 것이며(대법원 1968. 11. 19. 선고 68다1780 판결), 원고가 이 사건 소로써 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구한 것은 기간의

약정이 없는 임대차계약의 해지통고를 한 것으로 볼 것이므로, 피고는 원고에 대하여 이 사건 건물 매수청구권을 행사할 수 있다 할 것이다.(대법원 2003. 9. 5. 선고 2003다30418 판결)

㊦ 건물철거등 청구(동시이행)

1. 피고는 원고에게, 경기 ○○군 ○○면 ○○리 362-2 잡종지 793㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 25, 24, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 지상 정미소 142.71㎡ 같은 도면 표시 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 지상 창고 74.29㎡, 같은 도면 표시 7, 25, 26, 27, 28, 9, 8, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 창고 25.0㎡, 같은 도면 표시 23, 26, 27, 13, 14, 15, 6, 29, 22, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 지상 창고 153.0㎡, 같은 도면 표시 21, 22, 29, 28, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바)부분 지상주택 36.53㎡, 같은 도면 표시 16, 17, 18, 29, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사)부분 지상주택 17.20㎡, 같은 도면 표시 18, 19, 20, 21, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (아)부분 지상주택 27.27㎡, 같은 도면표시 30, 31, 32, 33, 36, 30의 각 점을 순차로 연결한 선내 토지 637㎡를 인도하고,
2. 피고는 원고로부터 15,617,750원을 지급받음과 동시에 ㉠ 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 25, 24, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 지상 정미소 142.71㎡, 같은 도면 표시 21, 22, 29, 28, 21의 각 점을 순차로 연결할 선내 (바)부분 지상주택 36.53㎡를 각 명도하고, ㉡ 위 (가)부분 지상 정미소 142.71㎡에 관하여 2001. 10. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] 임차인의 지상물매수청구권의 대상이 되는 건물이 임대차계약 당시의 기존건물이거나 임대인의 동의를 얻어 신축한 것에 한정되는지 여부

임차인의 지상물매수청구권은 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료되었음에도 그 지상시설 등이 현존하고, 또한 임대인이 계약의 갱신에 불응하는 경우에 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상시설의 매수를 청구할 수 있는 권리라는 점에서 보면, 위 매수청구권의 대상이 되는 건물은 그것이 토지의 임대목적에 반하여 축조되고, 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 특별한 사정이 없는 한 임대차기간 중에 축조되었다고 하더라도 그 만료시에 그 가치가 잔존하고 있으면 그 범위에 포함되는 것이고, 반드시 임대차계약 당시의 기존건물이거나 임대인의 동의를 얻어 신축한 것에 한정된다고는 할 수 없다.(대법원 1993. 11. 12. 선고 93다34589 판결)

[참조판례] 임차인의 지상물매수청구권의 법적 성질 및 효과

지상물매수청구권은 이른바 형성권으로서 그 행사로 임대인·임차인 사이에 지상물에 관한 매매가 성립하게 되며, 임차인이 지상물의 매수청구권을 행사한 경우에는 임대인은 그 매수를 거절하지 못하고, 이 규정은 강행규정이므로 이에 위반하는 것으로서 임차인에게 불리한 약정은 그 효력이 없다(대법원 1995.7.11. 선고 94다34265 전원합의체판결).

[참조판례] 임대인과 임차인이 토지와 그 지상의 기존 건물에 관하여 임대차계약을 체결한 후 임차인이 임대인의 동의하에 기존 건물을 철거하고 그 지상에 건물을 신축한 경우, 약정 임대차기간이 1년이고 신축 건물 완공 당시의 잔존 임대차기간이 4개월에 불과함에도 임차인이 많은 비용을 들여 내구연한이 상당한 건물을 신축하였고 임대인이 기존 건물의 철거 및 건물신축을 승낙한 점 등에 비추어, 토지와 기존 건물을 임대목적물로 하였던 당초의 임대차계약이 신축 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약으로 변경되었다고 한 사례(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003, 46027, 46010 판결)

☐ 건물철거등 청구(동시이행)

1. (가) 피고 김○○은 원고로부터 7,448,600원을 수령함과 동시에 원고에게 별지 목록 제1기재 부동산에 관하여 2006. 6. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 건물을 명도하고,
- (나) 피고 모○○은 원고로부터 7,314,480원을 수령함과 동시에 원고에게 별지 목록 제2기재 부동산에 관하여 2006. 6.20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 건물을 명도하고,
- (다) 피고 박○○은 원고로부터 5,452,280원을 수령함과 동시에 원고에게 별지 목록 제3기재 부동산에 관하여 2006. 6. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 건물을 명도하라.

[참조판례] 토지의 임차인이 그 지상에 건축한 건물에 대한 매수청구권을 행사한 경우 그 지상건물의 시가산정방법

건물소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 기간이 만료됨에 따라 지상건물 소유자가 임대인에 대하여 민법 제643조에 의한 건물매수청구권을 행사한 경우에 그 건물의 매수가격은 건물자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매매청구권의 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가를 말한다.(대법원 1987.6.23. 선고 87다카390 판결)