



: 2017-05-05

서울고등법원

춘천제1민사부

판 결

사 건 (춘천)2016나1606 토지인도 등
원고, 피항소인 A종중
피고, 항소인 B
제1심판결 춘천지방법원 2016. 9. 6. 선고 2016가단1789 판결
변론종결 2017. 2. 22.
판결선고 2017. 4. 5.

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대하여 원고에게 1,600,000원과 2016. 3. 3.부터 강원 홍천군 C 목장용지 149,304㎡의 인도 완료일까지 연 2,400,000원의 비율로 계산한 돈을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.
2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지



: 2017-05-05

청구취지: 피고는 원고에게 강원 홍천군 C 목장용지 149,304㎡를 인도하고, 1,600,000 원 및 2015. 3. 3.부터 위 토지의 인도일까지 연 2,400,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

항소취지: 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2006. 1. 30. 피고에게 강원 홍천군 C 목장용지 149,304㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 그 지상 1층 철파이프조 동물 및 식물 관련시설 198㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 차임 합계 1,000만 원(= 200만 원/년 × 5년, 200만 원은 계약 시, 800만 원은 2007. 1. 10. 각 지급), 임대차기간 2006. 1. 30.부터 2010. 12. 30.까지로 정하여 임대(이하 '제1 임대차계약'이라 한다)하였다. 제1 임대차계약에서는 특약사항으로 "5년 후 재계약(5년 연장)"이라고 정하였다. 피고는 이 사건 토지에서 목장을 운영하면서 이 사건 건물을 축사로 사용하였다.

나. 원고는 2011. 3. 2. 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 차임 연 240만 원, 임대차기간 5년으로 정하여 임대(이하 '제2 임대차계약'이라 한다)하였다. 피고는 원고에게 2011. 5. 26. 2011년분 차임 중 200만 원을, 2012. 1. 10. 2011년분 차임 중 나머지 40만 원을 각 지급하였고, 2012. 5. 8. 2012년분 차임 중 200만 원을, 2013년, 2014년, 2015년에 각 해분 차임 중 각 200만 원을 각 지급하였다.

다. 원고는 2016. 2. 14. 피고에게 제2 임대차계약을 갱신할 의사가 없으므로 계약기



간이 종료되는 2016. 3. 2. 경과 시 이 사건 토지를 인도해줄 것을 통지하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(임대차계약서, 피고는 제1심 제1차 변론기일에 진정성립을 인정하였다가 항소이유서를 통해 이를 취소한다는 취지의 주장을 하나, 위 성립인정이 진실에 어긋나고 착오로 말미암은 것임을 인정할 증거가 없으므로 위 취소는 효력이 없다), 갑 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 피고는 2회 이상 차임의 지급을 연체하였고, 원고는 이를 이유로 2016. 2. 14. 제2 임대차계약을 해지하였다.

2) 또한, 제2 임대차계약은 기간만으로 종료되었다.

3) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 미지급 차임 160만 원 및 2015. 3. 3.부터 이 사건 토지의 인도일까지 연 240만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 차임연체로 인한 해지 주장에 관하여

갑 제1호증의 기재에 의하면 제2 임대차계약 제4조에서는 "임차인이 계속하여 2회 이상 차임의 지급을 연체하거나 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지할 수 있다."라고 약정한 사실이 인정된다.

그러나 민법 제640조, 제641조에 의하면 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 경우 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있고, 민법 제652조에 의하면 제640조, 제



641조의 규정에 위반하는 약정으로 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

따라서 위 각 규정에 따라 제2 임대차계약 제4조는 효력이 없고, 원고는 피고의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하여야 제2 임대차계약을 해지할 수 있다.

그런데 피고의 차임연체액은 160만 원(= 40만 원/년 × 4년)으로 2기의 차임액 480만 원(= 240만 원/년 × 2년)에 달하지 아니하므로, 원고가 피고의 차임연체를 이유로 제2 임대차계약을 해지할 수는 없다.

그러므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 기간만료로 종료되었다는 주장에 관하여

앞서 인정한 인정사실에 의하면 제2 임대차계약은 2016. 3. 2. 24:00 기간만료로 종료되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 미지급 차임 160만 원 및 2016. 3. 3.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 연 240만 원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

그러나 원고의 청구 중 2015. 3. 3.부터 2016. 3. 2.까지 연 240만 원의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득금의 지급을 구하는 부분은 이유 없다.

3. 항변에 관한 판단

가. 피고의 항변

피고는 2006. 2. 15. 이 사건 건물의 소유자인 D으로부터 이 사건 건물을 매매대금 650만 원에 매수하였다. 피고는 원고에게 이 사건 답변서를 통해 이 사건 건물의 매수청구를 하였으므로, 원고의 이 사건 토지 인도청구에 응할 수 없다.

나. 판단

민법 제643조가 정하는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임차인



이 가지는 지상물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료 되었음에도 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 제도이므로, 특별한 사정이 없는 한 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다. 그리고 건물을 매수하여 점유하고 있는 사람은 소유자로서의 등기명의가 없다 하더라도 그 권리의 범위 내에서는 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상의 처분권을 가지고 있다. 위와 같은 지상물매수청구권 제도의 목적, 미등기 매수인의 법적 지위 등에 비추어 볼 때, 종전 임차인으로부터 미등기 무허가건물을 매수하여 점유하고 있는 임차인은 특별한 사정이 없는 한 비록 소유자로서의 등기명의가 없어 소유권을 취득하지 못하였다 하더라도 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지위에 있다고 할 것이다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다48364 판결).

갑 제6호증, 을 제2 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더해 보면, ① D은 1997년 원고로부터 이 사건 토지 및 건물을 임차하여 이 사건 토지에서 목장을 운영하면서 이 사건 건물을 축사로 사용한 사실, ② D은 사료 등을 공급받기 위해서는 건물이 있어야 한다는 말을 듣고 홍천군수에게 이 사건 건물을 자신이 신축한 것으로 신고하였고, 홍천군수는 1997. 2. 3. 이 사건 건물에 대한 사용승인을 하면서 이 사건 건물의 건축물대장에 소유자를 D으로 등록한 사실, ③ 원고와 D 사이의 임대차계약이 종료될 때 D의 연체차임이 있어서 피고는 2005. 12. 20. 원고에게 D의 2003년, 2004



년, 2005년 연체차임 합계 380만 원을 대위 변제한 후 2006. 1. 30. 원고와 제1 임대차계약을 체결한 사실, ④ 피고는 2006. 2. 15. D으로부터 이 사건 건물을 매매대금 650만 원에 매수한 후 D에게 매매대금 중 400만 원을 지급한 사실이 인정된다.

앞서 본 법리에 따라 종전 임차인으로부터 미등기 건물을 매수하여 점유하고 있는 임차인이 소유자로서의 등기명의가 없어 소유권을 취득하지 못하였다 하더라도 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지위에 있다고 하기 위해서는, 미등기 건물의 소유자로부터 순차로 매매 등 소유권취득의 유효한 원인행위를 하였어야 한다 (위 대법원 2013다48364 판결은 미등기 무허가건물의 원시취득자로부터 매수하여 점유하고 있는 임차인이 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사한 사안에 관한 것이다).

따라서 피고가 원고에게 이 사건 건물에 관한 매수청구권을 행사하기 위해서는, 피고에게 이 사건 건물을 매도한 D이 이 사건 건물의 소유자이거나 이 사건 건물의 소유자로부터 매수한 사람이어야 한다.

살피건대, 이 사건 건물의 건축물대장에 D이 소유자로 등록되어 있으므로 일응 이 사건 건물이 D의 소유인 것으로 추정되기는 하나, 이 경우의 추정은 증명력이 강한 증거자료가 된다는 의미를 가지고 있을 뿐이지 부동산등기부 등과 같은 비증의 추정력, 즉 입증책임의 전환까지 초래하는 추정력을 갖는 것은 아닌바(대법원 1979. 2. 27. 선고 78다913 판결 참조), 갑 제6호증의 기재 및 앞서 인정한 사실로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① D은 "1997년경 원고 소유의 이 사건 토지 및 건물을 임차하여 점유·사용하던 중 사료 등을 공급받기 위해서는 건물이 있어야 한다고 하기에 원고의 허락도 받지 않고 임의로 관할관청에 본인이 신축한 건물이라고 신고를 하였다."라는



취지의 확인서를 작성한 점, ② 제1, 2 각 임대차계약에서는 이 사건 건물까지 임대차 목적물로 삼은 점을 종합하면, 이 사건 건물의 건축물대장에 D이 소유자로 등록되어 있다는 사실만으로는 이 사건 건물의 소유자가 D이라고 추인하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 D이 이 사건 건물의 소유자이거나 이 사건 건물의 소유자로부터 매수한 사람이 아닌 이상, 피고가 D으로부터 이 사건 건물을 매수하였다고 하더라도 원고에게 이 사건 건물에 관한 매수청구권을 행사할 수 없으므로, 결국 피고의 위 항변은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 미지급 차임 160만 원 및 2016. 3. 3.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 연 240만 원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 하는바, 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결 중 위 인정 금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 이를 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 김재호



.
.
: 2017-05-05

판사 박성구

판사 지창구