

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2021다260671 건물등철거
원고, 일부탈퇴 원고
소송대리인 변호사 김병희
원고승계참가인, 상고인
원고승계참가인
소송대리인 변호사 김병희
피고, 피상고인 피고
소송대리인 변호사 윤석민
원 심 판 결 수원지방법원 2021. 7. 9. 선고 2019나73062 판결
판 결 선 고 2021. 12. 10.

주 문

원심판결 중 원심판결 별지 1 목록 제3, 4항 기재 건물과 토지에 관한 주위적 청구 중 원고승계참가인 패소 부분 및 위 건물과 토지에 관한 예비적 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심은, 임차인인 피고 소유의 원심판결 별지 1 목록 제3, 4항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 임대 토지의 경계를 벗어나 걸쳐 있는 토지 부분이 모두 임대인인 원고의 소유에 속하므로, 이 사건 건물에 관해 매수청구가 허용되더라도 원고로서는 그에 관한 철거나 손해배상의 의무를 부담할 염려가 없고 이 사건 건물과 부지를 자유롭게 사용·처분할 수 있어 원고의 재산권 행사에 지나친 제약이 되기 어렵다고 보아 피고의 건물매수청구가 허용된다고 판단하여, 이 사건 건물의 철거 및 토지의 인도를 구하는 원고승계참가인의 주위적 청구를 배척하고, 이 사건 건물에 관한 소유권 이전등기 및 인도를 구하는 원고승계참가인의 예비적 청구를 받아들이면서 매매대금의 지급과 동시이행을 명하였다.

2. 그러나 이 사건 건물에 관한 피고의 매수청구가 허용된다고 본 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 민법은 임대차계약 종료 시에 계약 목적 대지 위에 존재하는 지상물의 잔존가치를 보존하자는 국민경제적 요청과 아울러 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인해 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위해서 임대차계약을 위반하지 않고, 계약을 성실하게 지켜온 임차인에게는 임대차계약 종료 시에 계약갱신 요구권을 부여하고, 임대인이 굳이 위 요구를 벗어나 자신의 뜻대로 토지를 사용하고자 할 때에는 계약 목적 토지 위에 임차인이 설치한 건물 등 지상물을 매수하도록 강제함으로써 비로소 위와 같은 제한으로부터 벗어날 수 있게 하는 지상물매수청구권을 두었다. 그렇다면 임대인에게는 지상물을 매수한 후 이와 같은 제한으로부터 완전히 벗어나 그가 매수한 지상건

물과 대지를 그의 뜻대로 자유롭게 사용 처분할 수 있는 권리가 보장되어야 한다. 또 임대인의 재산권 행사를 제한하는 위와 같은 예외적 강행규정은 그 해석을 엄격하게 하여야 한다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 원고는 1998. 5.경 처제인 피고에게 원고 소유의 분할 전 화성시 (주소 1 생략) 토지의 일부를 임대하면서 피고가 그 지상에 조립식 건물 15평(약 49.5㎡)을 건축하여 음식점을 운영할 수 있도록 하였다. 그 무렵 원고가 피고에게 임대한 위 토지 부분은 (주소 2 생략) 대 165㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)로 분할되었다.

2) 피고는 1999년경 이 사건 토지 지상에 경량철골조 단층 건물 41.65㎡를 신축하여 소유권보존등기를 마치고, 위 건물에서 음식점을 운영하였다.

3) 원고는 2011. 4.경 피고와 사이에 임대차계약을 다시 체결하였는데, 임대계약서에 임대목적물을 이 사건 토지로 특정하고 면적을 50평으로 표시하였다. 그러나 피고가 그 무렵부터 위 건물의 불법증개축을 계속한 결과 건물의 형상과 면적이 임차토지인 이 사건 토지의 경계를 넘어 인접한 원고 소유의 토지들까지 침범하여 피고는 그 침범 토지를 무단점유하게 되었고, 최종적으로 건물의 면적이 애초 소유권보존등기 된 건물의 면적 41.65㎡보다 약 10배 이상 증가하게 되었다.

4) 위와 같이 불법증개축 된 건물은 여러 부분으로 나눌 수 있는데, 그 주된 부분이 이 사건 건물이다. 이 사건 건물은 전체 면적이 236.7㎡인데, 절반 이상의 면적이 이 사건 토지의 경계를 넘어 원고 소유의 다른 3필지의 토지를 침범하여 무단점유하고 있고, 그 대부분이 침범하고 있는 1필지의 토지는 지목이 '전'으로 되어 있다.

한편, 감정인 소외인의 감정결과에 의하면 피고가 소유권보존등기를 마쳤던 건물

과 이 사건 건물의 동일성이 인정되는지 여부가 확실하지 않다.

5) 원고와 피고는 2018. 4.경 이 사건 토지의 임대차계약을 합의해지하였다.

6) 위 건물에 대해서는 애초 공부상 등재된 사항(1층/경량철골조/41.65㎡)을 제외한 부분이 모두 불법건축물로 확인되어 이행강제금이 부과된 상태이다.

다. 앞서 본 법리에 비추어 위 인정사실을 종합하면, 다음과 같이 판단된다.

피고가 매수청구권을 행사한 이 사건 건물은 절반 이상이 임대차계약의 목적 토지가 아닌 토지를 무단으로 침범하여 건립되었다. 이는 피고가 임대차계약 토지상에 건립한 건물을 불법으로 증축하였기 때문이다. 만약 이 사건 건물에 대한 매수청구가 허용된다면 원고로서는 이 사건 건물로 인해 이 사건 토지 외에 임대하지 않았던 3필지의 토지에 대해서도 소유권 행사에 상당한 제한을 받게 된다. 나아가 매수에 따른 소유권이전등기를 마칠 수 있는지 여부도 불확실하며, 특히 이 사건 건물의 절반에 가까운 부분이 지목이 '전'인 필지 위에 걸쳐 있어 사실상 건물 전체에 대한 철거가 불가피할 것으로 보인다. 게다가 이 사건 건물 중 공부상 등재된 사항을 제외한 나머지 불법으로 증개축된 부분에 대해서는 원고가 철거 등 원상회복 의무를 부담하게 되고, 이행강제금 부과 위험 역시 이전되는 결과가 된다.

위와 같은 사정을 종합하면, 결국 임대인인 원고는 이 사건 건물과 부지를 자유롭게 사용·처분할 수 없고, 이는 원고의 재산권 행사에 지나친 제약이 된다고 보기에 충분하다. 따라서 이 사건 건물에 대한 매수청구는 허용된다고 보기 어렵다.

그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 이 사건 건물에 대한 매수청구가 허용된다고 보았으니, 그와 같은 원심판단에는 임차인의 건물매수청구권에 대한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

한편, 원심판결의 이 사건 건물 및 그 토지에 관한 주위적 청구 중 원고승계참가인 패소 부분을 파기하는 이상, 이와 불가분적으로 결합된 이 사건 건물 및 그 토지에 관한 예비적 청구 부분도 함께 파기한다.

3. 그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 이 사건 건물과 토지에 관한 주위적 청구 중 원고승계참가인 패소 부분 및 이 사건 건물과 토지에 관한 예비적 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 천대엽

 대법관 조재연

주 심 대법관 민유숙

 대법관 이동원