

# 대 법 원

## 제 2 부

## 판 결

사 건 2023다249661 토지인도

원고, 피상고인 원고

피고, 상고인 피고

원 심 판 결 수원지방법원 2023. 5. 24. 선고 2022나57176 판결

판 결 선 고 2023. 11. 2.

## 주 문

원심판결 중 철거청구에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

## 이 유

상고이유를 판단한다.

### 1. 철거청구 부분에 관하여

가. 임차인이 임대인에게 임차목적물을 반환하는 때에는 원상회복의무가 있다(민법 제654조, 제615조). 임차인이 임차목적물의 그 현상을 변경한 때에는 원칙적으로 변경

부분을 철거하는 등으로 임차목적물을 임대 당시의 상태로 사용할 수 있도록 해야 하나, 토지 임대 당시 이미 임차목적물인 토지에 종전 임차인 등이 설치한 가건물 기타 공작물이 있는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 임차인은 그가 임차하였을 때의 상태로 임차목적물을 반환하면 되고 종전 임차인 등이 설치한 부분까지 원상회복할 의무는 없다(대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035 판결 등 참조). 위 특별한 사정의 인정은 임대차계약의 체결 경위와 내용, 임대 당시 목적물의 상태, 임차인에 의한 현상 변경 유무 등을 심리하여 구체적·개별적으로 이루어져야 한다[대법원 2020. 5. 14. 선고 2019다287123(본소), 2019다287130(반소) 판결 등 참조].

나. 원심은 이 사건 임대차계약서에 '계약만료 시 땅을 원상복구 할 것'이라는 특약사항이 별도로 기재되어 있고, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 이 사건 토지에 전 임차인 등이 설치한 주택과 개 사육용 철창이 존재함을 인식한 상태에서 위와 같은 특약사항을 추가한 사정 등을 종합하여, 위 특약사항은 임대차계약 기간 만료 시 피고에게 주택과 개 사육용 철창의 철거의무를 부여한 것이라고 판단하였다.

다. 그러나 원심이 인정한 사실에다가 기록을 통해 알 수 있는 다음 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 수증하기 어렵다.

1) 소외인은 원고로부터 이 사건 토지를 임차하여 개 사육 농장을 운영하였고, 이 사건 토지에는 소외인의 임차 전 양계업을 하던 사람이 설치한 이른바 판넬구조의 가건물 주택, 소외인이 설치한 개 사육용 철창 구조물이 있다. 피고는 2004년경 소외인으로부터 개 사육 농장을 다시 임차하여 운영하였고, 2008년경 소외인에게 3,000만 원을 지급하고 개 사육 농장을 인수하였다. 이후 피고는 2009. 8. 30. 원고로부터 이 사건 토지를 보증금 없이 차임 연 170만 원, 기간 2009. 8. 30.부터 36개월로 정하여 임

차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

2) 이 사건 임대차계약의 임차목적물은 이 사건 토지로 특정되어 있고, 앞서 본 바와 같이 계약 체결 당시 이 사건 토지에 주택과 개 사육용 철창이 이미 존재하였음에도, 이 사건 임대차계약서에서 임차목적물로 기재되어 있지 않을뿐더러 사용 또는 원상회복 등에 관한 내용을 찾기 어렵다. 이 사건 임대차계약서에 '임차인은 임대인의 승인 하에 개축 또는 변조할 수 있으나 부동산의 반환기일 전에 임차인의 부담으로 원상 복구기로 한다'는 내용이 기재되어 있고, 특약사항에 '계약 만료 시 권리금 없음', '계약 만료 시 땅 원상복구 할 것'이라는 내용이 기재되어 있으나, 위 기재 내용만으로는 임차목적물이 아닌 지상 가건물과 철창 구조물까지 원상회복의 대상으로 약정하였다고 보기 어렵다.

3) 원고와 피고는 이 사건 토지에서 적법하게 개 사육 농장을 운영할 수 없음이 확정된 후 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 피고가 임차 후 사용한 이 사건 토지 지상 주택과 개 사육용 철창은 이 사건 토지의 전 임차인 등이 설치한 것이다. 피고는 이 사건 임대차계약 체결 전인 2008년경 소외인에게 3,000만 원을 지급하고 개 사육 농장을 인수하였는데, 2009. 8. 30. 체결된 이 사건 임대차계약의 임대차기간은 36개월에 불과하고 약정 차임인 연 170만 원은 임대목적 토지 공시지가에 비추어 보더라도 현저하게 저렴하다고 단정하기 어렵다.

4) 원심의 판단에 따른다면, 피고는 이 사건 토지에서 적법하게 개 사육 농장을 운영할 수 없음을 알면서도 자신이 설치하지 아니한 주택과 개 사육용 철창을 철거하여 원상회복할 의무까지 추가 부담하기로 약정하면서 이 사건 임대차계약을 체결하였다는 결과에 이르는데, 이는 원고에게만 유리하고 피고에게는 불리한 내용이 되어 선

뜻 받아들이기 어렵다.

5) 앞서 본 이 사건 임대차계약 체결에 이르기까지의 경위, 이 사건 임대차계약의 임차목적물과 내용 등 여러 사정을 종합하여 보면, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약 당시 피고가 원고로부터 이 사건 토지를 임차하여 사용하다가 임대차 종료 시 임대 당시 상태로 반환하기로 약정하였다고 봄이 자연스럽고, 피고는 임대 당시와 비교하여 현상이 변경된 부분에 한하여 원상회복의무를 부담할 뿐 이를 초과하여 임대목적 토지 상에 건립된 가건물 기타 구조물 등의 원상회복의무까지 부담한다고 보기는 어렵다.

라. 그렇다면 원심으로서는 위와 같은 사정들까지 면밀히 살펴보거나 심리하여 이 사건 임대차계약에 따른 원상회복의무의 내용과 범위를 판단해야 할 것이다. 그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 피고의 철거의무를 인정하여 원고의 철거청구를 받아들였는바, 이러한 원심판단에는 임차인의 원상회복의무에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않은 잘못이 있고, 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

## 2. 토지인도 및 부당이득반환 청구 부분에 관하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 임차인인 피고는 이 사건 임대차계약 해지 통고에 따라 임대인인 원고에게 임차목적물인 이 사건 토지를 인도하고 차임과 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판단하고, 원고에게 피고가 이 사건 토지에서 개 사육 농장을 운영하도록 해 줄 의무가 있음을 전제로 한 피고의 주장을 배척하였다. 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같은 법리 오해, 심리미진 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

## 3. 결론

그러므로 원심판결 중 철거청구에 관한 부분을 파기하고(이 부분에 관한 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한다) 이 부분 사건을 원심법원에 환송하며 피고의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 재판장 | 대법관 | 천대엽 |
|-----|-----|-----|

|     |     |     |
|-----|-----|-----|
| 주 심 | 대법관 | 민유숙 |
|-----|-----|-----|

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 대법관 | 이동원 |
|--|-----|-----|

|  |     |     |
|--|-----|-----|
|  | 대법관 | 권영준 |
|--|-----|-----|