

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025다220998(본소) 건물철거등

2025다220999(반소) 매매대금

원고(반소피고), 피상고인

○○○씨△△△파□□□중친회

피고(반소원고), 상고인

피고(반소원고)

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 조용기 외 1인

원 심 판 결

의정부지방법원 2025. 12. 18. 선고 2024나228433(본소), 2024나228440

(반소) 판결

판 결 선 고

2026. 5. 29.

주 문

원심판결의 본소에 관한 피고(반소원고) 패소 부분 중 원심판결 별지 감정도1 표시 ㄱ
부분 건물 177㎡의 철거청구와 그 부지의 인도청구 부분 및 반소청구 부분을 파기하
고, 이 부분 사건을 의정부지방법원에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유 및 기록에 따르면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 1995. 5. 24. 파주시 (주소 생략) 임야 36,000㎡에 관하여 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호로 제정된 것)에 따라 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 소외인은 1982년경 원고 대표자의 허락을 받아 위 토지 지상에 82.32㎡ 면적의 축사를 지은 후 1985. 5. 13. 축사에 관하여 건축물대장에 소유자등록을 마쳤다. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 2002년경 소외인으로부터 축사를 매수하고 원고로부터 그 부지를 임차하여 그 무렵부터 축사와 그 일대의 부지를 점유·사용하였다.

다. 피고가 2007년경 축사를 증·개축하여 원심판결 별지 감정도1 표시 ㄱ부분과 같이 177㎡ 면적의 창고 및 주택이 되었고(이하 '이 사건 건물'이라 한다), 피고는 이 사건 건물 주변에 추가로 5개의 건물을 지어 소유하면서 원심판결 별지 감정도2 표시 ○부분 748㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 각 건물의 부지로 점유·사용해 왔다.

라. 피고는 원고에게 매년 68만 원의 차임을 지급해 오다가 원고의 요구로 2014년 경부터 연 차임을 108만 원으로 인상하여 지급하였다. 원고는 그 무렵 피고에게 이 사건 건물 소유를 위한 목적으로 이 사건 토지를 차임 연 108만 원으로 정하여 기한의 정함이 없이 임대하였다.

마. 원고는 2021. 5. 24. 피고에게 차임을 연 600만 원으로 인상하는 데 동의하지 않는다면 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 해지한다고 하며 2021. 11. 30.까지 임대차 목적 토지의 원상회복 및 인도를 요청하는 내용의 내용증명을 보냈고, 그 무렵 내용증명이 피고에게 송달되었다.

2. 본소 중 이 사건 건물의 철거 및 그 부지의 인도청구 부분과 반소청구에 대한 판단 가. 원심의 판단

원심은, 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고의 건물매수청구권 행사가 허용되는 경우 원고가 이 사건 건물과 부지를 자유롭게 사용·처분할 수 없고 이는 원고의 재산권 행사에 지나친 제약이 된다는 이유로 피고의 건물매수청구권 행사는 허용되지 않는다고 판단하였다.

1) 이 사건 건물은 건축물대장상의 면적보다 2배가 넘는 177㎡로 불법증축 되었고 그 용도 또한 건축물대장상 용도인 '축사'가 아닌 '주택'으로 변경되어 사용되고 있다.

2) 파주시장이 원고 및 피고에게, 2024. 2. 16. 이 사건 건물에 대한 위반건축물 자진시정 계고 및 이행강제금 부과 등 처분의 사전통지를, 2024. 5. 1. 이 사건 건물에 대한 시정촉구 통보를, 2024. 7. 26. 이행강제금 부과예고를 하였다.

3) 피고는 이 사건 건물의 건축인허가(양성화)가 가능하다고 인정할 만한 사정에 대한 주장·증명을 하지 않고 있다.

4) 이 사건 건물에 대한 건축인허가(양성화)가 이루어지지 않는다면 원고 앞으로의 소유권이전등기가 불가능하고, 이 사건 건물 중 불법으로 증·개축된 부분에 대해서는 원고가 철거 등 원상회복 의무를 부담하게 되며, 이행강제금 부과 위험도 이전된다.

나. 대법원의 판단

그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 관련 법리

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 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 제도이다. 그러므로 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(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결). 그리고 종전 임차인으로 부터 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 있다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다48364, 48371 판결 등 참조).

2) 판단

앞서 본 사실 및 기록에 따라 인정되는 다음과 같은 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 피고에게는 이 사건 건물에 대한 매수청구권이 인정된다.

가) 원고는 2014년경 피고에게 이 사건 건물이 불법증축 된 상태임을 알면서 그 건물의 소유를 목적으로 이 사건 토지를 임대하였고, 피고는 그 후 2021년까지 8년 동

안 성실히 차임을 지급하였으며, 2021. 11. 30. 임대차계약이 해지될 당시 이 사건 건물은 경제적 가치가 있는 상태로 현존하였다.

나) 따라서 특별한 사정이 없는 한 비록 증·개축에 관한 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 이 사건 건물은 매수청구권의 대상이 되고, 특별한 사정에 대한 증명책임은 이를 주장하는 원고에게 있다.

다) 파주시장이 2024. 2.경부터 이 사건 건물에 대한 행정처분을 하였으나, 이는 원고의 민원 제기에 따른 것으로, 제1심 및 원심의 파주시에 대한 사실조회 결과 등에 비추어 보면, 인허가(양성화) 가능성이 없다고 단정하기 어렵고, 원고가 제출한 증거만으로는 피고의 매수청구권 행사를 제한할 만한 특별한 사정을 인정하기 부족하다.

라) 원심이 들고 있는 소유권이전등기의 어려움이나 철거비용 부담 등의 위험은 행정관청의 허가를 받지 않은 증·개축 건물의 경우에 일반적으로 수반하는 위험으로, 그 사정을 알면서도 적어도 8년 이상 임대차계약을 유지하면서 차임을 받아온 원고의 재산권 행사에 지나친 제약이라고 볼 수 없다. 만일 이러한 위험만을 이유로 임차인의 매수청구권 행사를 제한한다면, 무허가건물에 대한 건물매수청구권을 인정하는 대법원 97다37753 판결의 취지를 몰각하게 된다.

마) 원심이 인용한 대법원 2021. 12. 10. 선고 2021다260671 판결은 건물의 불법 증축된 부분이 임대차 목적이 된 토지를 벗어나 임대인 소유의 다른 3필지의 토지를 침범하여 무단점유하고 있던 사안에 관한 것으로, 건물 전체가 임대차 목적이 된 토지 지상에 있는 이 사건과는 사실관계가 달라 원용하기에 적절하지 않다. 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유만으로 피고가 매수청구권을 행사할 수 없다고 판단하여 원고의 이 사건 건물에 대한 철거청구 및 그 부지의 인도청구를 인용하고, 피고의 매수청구권

행사에 따른 매매대금지급 청구를 기각하였는바, 그 부분 원심판결에는 무허가건물에 대한 건물매수청구권에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유는 이유 있다.

3. 본소 중 나머지 청구 부분에 대한 판단

피고는 원심판결의 본소에 관한 피고 패소 부분 중 나머지 건물 5개에 대한 철거청구 및 그 부지의 인도청구, 차임 상당의 부당이득반환청구 부분에 대해서도 상고하였으나, 상고장이나 상고이유서에 그 부분에 관한 상고이유의 기재가 없다.

4. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결의 본소에 관한 피고 패소 부분 중 이 사건 건물 철거청구와 그 부지 인도청구 부분 및 반소청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 천대엽

 대법관 서경환

주 심 대법관 신숙희

 대법관 마용주