

[토지임대차] 임대인이 무허가 증축 사실을 알면서 장기간 차임을 받아왔다면, 특별한 사정이 없는 한 무허가건물도 임차인의 건물매수청구권 대상이 될 수 있어{대법원 2025다220998(본소), 2025다220999(반소) 판결}

피고는 종전 임차인으로부터 축사를 매수한 후 원고로부터 그 부지를 임차한 뒤, 축사를 창고·주택으로 증·개축하였습니다. 토지 소유자인 원고는 피고에게 토지를 임대하여 차임을 받다가 임대차를 해지한 뒤 건물 철거와 토지 인도를 청구하였고, 이에 대해 피고는 건물매수청구권을 행사하여 반소로 매매대금을 청구하였습니다.

이에 대해 대법원은, 민법 제643조의 건물매수청구권이 지상 건물의 잔존가치를 보존하고 임차인을 보호하기 위한 제도이므로, 임대차 종료 당시 경제적 가치가 있는 건물은 토지의 임대 목적에 반하여 축조되고 임대인이 예상할 수 없을 정도로 고가라는 등의 특별한 사정이 없는 한 무허가건물도 그 대상이 되며, 그 특별한 사정은 임대인이 증명하여야 한다고 판단하였습니다. 또한, 종전 임차인으로부터 미등기 무허가건물을 매수한 임차인도 특별한 사정이 없는 한 등기명의 없이 건물매수청구권을 행사할 수 있다고 보았습니다. 대법원은 이 사건에서 원고가 불법 증축 사실을 알면서도 8년 이상 임대차를 유지하며 차임을 받았고 건물에 경제적 가치가 남아 있으며 양성화 가능성이 없다고 단정하기도 어렵다는 이유로, 소유권이전등기의 어려움이나 철거비용 부담만으로 매수청구권을 제한할 수는 없다고 보았습니다.

이 판결은, 무허가·미등기라는 사정만으로 건물매수청구권이 배제되지 않고, 이를 제한할 특별한 사정은 임대인이 증명해야 한다는 점을 분명히 하였습니다. 따라서 토지 임대인이 무허가 증·개축 사실을 발견하였다면 이를 묵인한 채 차임을 받기보다 시정 요구, 계약 유지 여부와 권리 유보를 즉시 문서화할 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

김종명

변호사

02-316-4236

jmykim@shinkim.com

