

울 산 지 방 법 원

판 결

사 건 2021가단101863 토지매수청구

원 고 A

소송대리인 변호사 이상운

피 고 한국전력공사

소송대리인 변호사 황교훈

변 론 종 결 2022. 5. 10.

판 결 선 고 2022. 6. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구 : 1. 피고는 원고에게 209,879,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라. 2. 원고는 피고에게 위 1항의 금원을 전부 지급받는 즉시 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전 등기절차를 이행하라.

예비적 청구 : 1. 피고는 원고에게 43,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및

청구원인 변경 신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라. 2. 피고는 원고에게 2023. 2. 5.부터 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 울산지방법원 양산등기소 1997. 12. 2. 접수 제39345호 지상권설정등기가 존속하는 동안 지료로써 매년 2. 5.에 5,400,000원씩을 지급하라. 3. 원고와 피고는 위 2항의 지료에 관하여 2031. 2. 5.부터 매 20년마다 별지 목록 기재 각 부동산의 지가를 감정하고 이를 반영하여 새로이 지료를 산정하라. 위 3항의 지가 감정비용은 원고와 피고가 절반씩 부담한다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 전력자원의 개발, 송·배전 및 관련 업무를 수행하기 위한 목적으로 설립된 공기업으로서 1997. 11. 6. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자인 B와 사이에, 피고가 이 사건 토지의 지상 및 상공에 전기 공작물(철탑 및 송전선)을 설치·사용하기로 하는 내용의 지상권 설정계약(이하 '이 사건 지상권 설정계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 지상권 설정계약 중 주요 내용은 아래와 같다.

지상권 설정 계약서

지상권설정자 및 소유자 (갑) B
지상권자 (을) 한국전력공사

위 당사자간에 다음과 같이 지상권 설정 계약을 체결한다.

제1조

지상권 설정자(이하 “갑”이라 함)는 자기 소유인 끝에 쓴 부동산(토지)에 대하여 전기 공작물(철탑 및 송전선)의 건설과 소유를 목적으로 위 지상권자(이하 “을”이라 함)에게 지상권을 설정하고 소유자 또는 그 지정인은 “을”의 승낙없이 이 토지에 대하여 건물 그 밖의 공작물의 축조 또는 식목 등을 하지 못한다.

제2조 ① 이 지상권에 대한 지료는 일금 육천이십일만이천원정(₩60,212,000)으로 한다.

제3조 ① 을은 계약과 동시 일금 육천이십일만이천원정을 갑에게 지불하고 갑은 이를 영수한다.

제6조 지상권의 존속기간은 계약 체결일로부터 전기 공작물의 존속기간으로 한다.

제8조

“갑”은 본 토지 상의 권리를 취득하는 제3자에 대하여 “을”이 본 계약상의 권리를 행사할 수 있도록 조치할 의무를 지며, 만약 “갑”이 의무를 이행하지 않음으로서 “을”에게 손해가 발생할 시에는 “을”의 청구에 의한 손해보상을 하여야 한다.

특약사항 지상권 존속기간의 총지료 일금 육천이십일만이천원정(₩60,212,000)을 일시에 지급하고 지상권 존속기간 중 지료를 증액하지 아니한다. 본 지료에는 지상권자가 본 토지 상의 공간에 송전선을 건설하고 소유하는데 따른 지료도 포함되어 있다.

1997년 11월 6일

부동산의 표시 : 경상남도 양산시 C 전 466㎡, D 목장용지 1191㎡, E 목장용지 397㎡.

나. 피고는 1997. 12. 2. 이 사건 토지에 관하여 이 사건 지상권 설정계약을 원인으로 울산지방법원 양산등기소 접수 제39345호로 지상권 설정등기를 마치고 이 사건 토지의 지상 및 상공에 송전탑 및 송전선 등을 설치하여 현재까지 사용·관리하고 있다.

다. 원고는 2015. 2. 5. 이 사건 토지에 관하여 2014. 11. 26.자 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주위적 청구에 관한 판단

1) 주장

피고는 이 사건 토지에 케이블헤드 철탑을 설치하여 운영 중이어서 원고는 이 사건 토지를 전혀 사용·수익할 수 없으므로 이러한 경우 피고는 원고에게 정당한 대가를 지불하고 이 사건 토지를 매입하여야 한다는 취지로 주장한다.

2) 판단

살피건대, 피고가 이 사건 지상권 설정계약에 따라 이 사건 토지에 철탑 등을 설치하여 운영 중인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 더 나아가 원고 제출의 각 증거만으로는 피고에게 이 사건 토지를 매입할 의무가 있다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 원고의 예비적 청구에 관한 판단

1) 주장

이 사건 지상권 설정계약을 체결한 시점인 1997년경으로부터 약 25년 가량이 경과하여 이 사건 토지의 지가는 2022. 1. 1. 기준으로 270,091,000원으로, 당시 지급된 지료 60,212,000원에 비해 4배 이상 지가가 상승하여 이 사건 지상권 설정계약 체결 당시의 지료 수준을 유지하는 것은 당사자 사이의 형평에 반하므로 원고는 민법 제286조에 따라 피고에게 지료 증액을 청구할 수 있다. 따라서 피고는 원고에게, 원고가

이 사건 토지를 취득한 2015. 2. 5.부터 2022. 2. 4.까지 지료로 43,200,000원을 지급하고, 이 사건 지상권이 존속하는 기간 동안 2023. 2. 5.부터 2031. 2. 4.까지의 지료로써 매년 2. 5.에 5,400,000원을 지급하고, 2031. 2. 5. 및 그 이후로는 매 10년¹⁾마다 토지 가치의 증감을 반영하여 지료를 새로 정해야 한다고 주장한다.

2) 판단

가) 관련 법리

지상권의 지료가 토지에 관한 조세 기타 부담의 증감이나 지가의 변동으로 인하여 상당하지 않게 된 때에는 당사자는 그 증감을 청구할 수 있으나, 지상권 설정계약의 당사자들은 지상권자의 이익을 위한 경우라면 장래를 향해 지료를 증액하지 않을 것을 유효하게 약정할 수 있다(민법 제286조, 제289조 참조). 다만 이러한 지료 부증액 특약을 하였더라도 지상권 설정자에게 지료증액청구를 인정하여야 할 경우도 있을 수 있으나, 이는 그 약정 후 특약을 그대로 유지시키는 것이 신의칙에 반한다고 인정될 정도의 사정변경이 있다고 보여지는 극히 예외적인 경우에 한한다 할 것이다(임대차계약에서의 '차임부증액 특약'에 관한 대법원 1996. 11. 12. 선고 96다34061 판결 참조).

나) 이 사안에 대한 판단

위 인정사실에 이 법원의 감정인 F에 대한 감정축탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 감정인의 감정 당시 기준시점(2022. 1. 1.)을 기준으로 피고가 이 사건 토지를 영구적으로 사용하는 장래 총 임료는 270,091,000원으로, 이 사건 지상권 설정계약 체결 당시 산정된 사용료 60,212,000원의 4.5배에 이르는 사실은 인정된다(위 사용료는 이 사건 토지 이외에 E 토지를 포함한 금액이므로 이 사건 토지에 해당하는 사용료는

1) 청구취지상에는 20년으로 기재되어 있다.

60,212,000원 보다 더 적다).

그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 지상권 설정계약 체결 당시 지상권 설정자와 피고는 특약사항으로 지상권 존속기간 중 지료를 증감하지 않기로 약정하였는바(이하 '이 사건 부증액 특약'이라 한다), 다음과 같은 사정들을 감안하여 보면, 비록 이 사건 지상권 설정계약 당시 약정된 지료의 액수가 현재 시점으로 재산정한 영구사용 지료와 비교하여 위와 같이 결과적으로 상당한 격차를 보이게 되었다고 할지라도, 이 사건 부증액 특약의 효력을 당사자들 사이에 그대로 유지시키는 것이 신의칙에 반한다고 평가될 정도의 사정변경이 있다고는 보기 어렵다.

○ 이 사건 부증액 특약은 이 사건 토지 중 일정 부분을 사용하는 대가로 일시금을 지급하는 대신, 향후 송전탑 등이 존속하는 기간 동안에 지가의 변동이나 경제사정의 변경 등에 따라 결과적·상대적으로 발생하게 될지 모를 피고의 이익이나 원고의 손실을 이유로 당사자들 사이의 법률관계를 새로이 형성하거나 추가로 이익조정을 하지 않겠다는 의사가 전제된 것으로 봄이 상당하다. 따라서 이 사건 부증액 특약의 효력을 무력화할 만한 사정변경의 가능성을 인정함에는 엄격할 필요가 있다.

더구나 지상권에 있어서 지료의 지급은 그 요소가 아니므로 지료에 관한 약정이 없으면 지료의 지급을 구할 수 없고, 지상권 설정계약의 당사자들이 애초 무상의 지상권을 설정하였다면 위 규정에 따른 지료의 증액청구권도 원칙적으로 발생할 수 없다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2007두7505 판결, 대법원 1999. 9. 3. 선고 99다24874 판결 등 참조). 따라서 적어도 일시금으로 지료를 지급한 이후의 시점에서는 무상의 지상권을 설정한 경우보다 유상의 지상권자를 두텁게 보호하여야 한다.

○ 또한 지상권은 임대차와 비교하여 존속기간이 장기일 뿐만 아니라, 나아가

영구무한의 지상권을 설정하는 것 또한 금지되어 있지 않다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99다66410 판결 참조). 그런데 지가나 경제환경 등은 고정적이지 않고 시간의 흐름에 따라 변동하기 마련인 것으로, 통상 그 기간이 길어질수록 지가 등의 변동가능성 내지 그 변동의 폭 또한 증대될 것임을 어렵지 않게 예상할 수 있다. 그 결과 지상권 설정자가 장래를 향하여 지료 부증액의 특약을 하였다면, 해당 지상권의 존속기간이 무한에 가까울수록 지가 등의 변동이나 증가의 폭에 대한 당사자의 용인 정도도 그만큼 크다고 보아야 한다. 따라서 이 사건 지상권 설정계약 당시 계약기간을 '전기공작물의 존속기간'으로 약정한 지상권 설정자로서는, 이와 같은 불특정·장기의 계약기간 동안 지가 내지 현실의 차임 등이 증가할 개연성을 충분히 예상할 수 있었고, 이러한 예상 아래 이 사건 부증액 특약이 체결되었다고 봄이 상당하다.

○ 본 사안을 판단함에 있어 이 사건 토지의 지가 변동만이 아니라, 지급된 영구사용 지료의 가치 상승도 함께 고려하여야 할 것이고, 이 사건 지상권 설정계약 당시 일시불로 지급된 영구사용 지료의 현재가치는 당시보다 크게 증가되었을 것으로 추단된다. 따라서 지상권 설정자가 영구사용 지료를 지급받은 이상, 이 사건 토지의 지가나 임료가 단순히 이 사건 지상권 설정계약 당시보다 상승하였다는 사정은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부증액 특약의 효력을 부인할 만한 사정변경이라고 보기 어렵다.

○ 원고는 2015. 2. 5. 강제경매를 통하여 이 사건 토지의 소유권을 취득하였는데, 위 과정에서 이 사건 토지에 이미 사실상 영구에 가까운 지상권이 설정된 사실과 그 지료가 얼마인지를 충분히 인지하였을 것으로 보이고, 위와 같은 사정을 모두 감안하여 이 사건 토지에 대한 경락대금이 결정되었을 것인바, 원고에게 예상하지 못

한 손해나 제약이 발생하였다고 볼만한 사정은 보이지 않는다.

3) 소결

따라서 이 사건 지료를 그대로 유지하는 것이 당사자 사이의 공평의 원칙에 반함을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이형석

[별지]

부동산의 표시

1. 경상남도 양산시 전 466㎡

2. 경상남도 양산시 목장용지 1191㎡. 끝.