

청주지방법원 영동지원 2020. 2. 14 선고 2019가단4631 판결 [지상물매수 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 호림 담당변호사 온성욱

피 고 한국농어촌공사

소송대리인 B, C

변론 종결 2020. 1. 17.

판결 선고 2020. 2. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 농어촌정비사업을 시행하고 농업기반시설¹⁾을 종합관리하며 농업인의 영농규모 적정화를 촉진함으로써 농업생산성의 증대 및 농어촌의 경제·사회적 발전에 이바지함을 목적으로 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」(이하 '농어촌공사법'이라 한다)에 근거하여 국가가 자본금 전액을 출자하여 설립한 법인이다(농어촌공사법 제1조, 제3조, 제4조, 제6조 제1항).

나. 별지 목록 제1항2), 제2항, 제3항3) 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 피고가 농업생산기반시설관리자로서 관리하고 있는 농업생산기반시설인 D저수지(이하 '이 사건 저수지'라 한다)에 속하는 토지로, 별지 목록 제1항, 제2항 기재 각 토지에 관하여는 피고 명의로, 별지 목록 제3항 기재 토지에 관하여는 국가 명의로 소유권등기가 마쳐져 있다.

다. 원고의 숙부인 망 E은 2005년 10월경 피고로부터 이 사건 저수지의 일부 수면을 포함한 이 사건 토지 일부에 관하여 유료 낚시업을 목적으로 사용 기간을 2005. 10. 1.부터 2009. 12. 31.까지로 하는 농업기반시설 목적 외 사용 승인을 받고 그 무렵 피고와 임대차계약을 체결한 후 이 사건 저수지에서 낚시터(이하 '이 사건 낚시터'라 한다)를 운영하다가 2008. 5. 20.경 사망하였다.

라. 원고는 2008. 9. 2. 피고로부터 망 E이 피고에게서 받은 위 목적 외 사용 승인의 사용자를 원고로 변경하는 변경 승인을 받고 그 무렵 피고와 사이에 원고를 임차인으로 하는 임대차계약을 체결한 후 이 사건 낚시터를 운영하다가 위 목적 외 사용 승인의 사용 기간이 만료되자, 2010. 1. 13. 피고와 사이에 이 사건 저수지의 일부 수면을 포함한 이 사건 토지 일부에 관하여 유료 낚시업을 목적으로 임대차기간을 2010. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지, 임차료는 1년 차 2,289,650원(부가가치세 포함), 2년 차부터는 한국은행에서 발표하는 전년도 생산자물가지수를 적용하여 산정하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

마. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약의 내용에 원고가 임대차기간의 만료 등으로 인한 계약 종료 시 지상물 매수청구권 등을 포기하기로 하는 취지의 약정(이하 '이 사건 권리 포기 약정'이라 한다)을 포함하였는데, 그 주요 내용은 아래 표 기재와 같다.

수면의 어업/낙시업 임대차계약서

제8조(시설물의 설치 및 철거) 3 원고는 계약해지 통지를 받았거나 계약관계가 종료되었을 때에는 피고의 동의를 얻어 원고의 부담으로 원고가 설치한 시설물(어류 등 동·식물 포함)은 상호이익을 위하여 합의하여 처리한다.

4 원고는 계약 해지 및 기한 경과로 사용자가 변경되는 경우에 자신이 설치한 시설물에 대하여 신규사용자가 이를 필요로 할 경우에는 피고의 사전 동의를 얻어 철거하지 않을 수 있다.

제19조(시설물 철거비용의 예치등) 1 원고가 목적 외 사용을 위하여 시설물을 설치할 경우 원고는 시설물 철거에 소요되는 비용 금 1,132만 원을 피고에게 예치하여야 한다.

3 피고는 원고가 예치한 시설물 철거예치금을 계약의 종료·해지 후 원고가 시설물을 철거하는 즉시 원고에게 반환하여야 한다. 단, 원고가 시설물을 철거하지 아니하는 경우, 피고는 시설물 철거예치금을 사용하여 시설물을 철거할 수 있다.

제20조(부대조건) 붙임과 같음

농업기반시설의 목적 외 승인조건(수면)

4. 승인조건 위반으로 허가가 취소되거나 수원의 고갈로 원고에게 손해가 발생하더라도 그 손해를 보상하지 않는다. 또한 사용기한이 만료된 후 영업을 위해 방류된 물고기 및 시설물의 재산권 주장과 재산상의 피해보상 요구는 못 한다.

바. 피고는 2014. 1. 23.부터 2014. 11. 25.까지 여섯 차례에 걸쳐 원고에게 이 사건임대차계약이 2014. 12. 31. 임대차기간 만료로 종료되더라도 재계약을 할 수 없다면서 이 사건 임대차계약의 갱신 거절을 통지하였고, 이 사건 임대차계약은 2014. 12. 31.임대차기간 만료로 종료되었다.

사. 한편 원고는 2011. 8. 9. 망 E의 상속인인 O으로부터 이 사건 낙시터의 관리사등으로 사용되는 별지 목록 제4항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 증여받아 2011. 8. 10. 이에 관하여 소유권등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고의 숙부인 망 E은 2000년 5월경 P로부터 P와 피고 사이의 이 사건 토지 일부에 관한 임차권 및 P 소유인 이 사건 건물과 부대시설을 1억 7,000만 원에 매수하여 그때부터 이 사건 낚시터를 운영하였고, 원고는 망 E과 피고 사이의 이 사건 토지 일부에 관한 임대차계약의 임차인 지위를 승계한 후 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하고 이 사건 건물을 소유하며 이 사건 낚시터를 운영하였다. 그 후 이 사건 임대차계약은 피고가 갱신을 거절하여 2014. 12. 31. 임대차기간 만료로 종료하였다.

이 사건 임대차계약은 피고가 사경제의 주체로서 원고와 대등한 위치에서 체결하는 사법상의 계약으로서 그 종료와 관련한 법적 효과에는 민법 제643조 등의 규정이 적용되고, 이 사건 권리 포기 약정은 임차인인 원고에게 불리한 것이어서 그 효력이 없다. 원고는 피고에 대하여 민법 제643조, 제283조 제2항에 따라 원고가 임차한 이 사건 토지 지상에 현존한 이 사건 건물 및 망 E과 원고가 2008년 8월경부터 2014년 10월경까지 이 사건 저수지에 투입한 합계 8억 7,800만 원 상당의 붕어 등 물고기 중 잔존한 최소 4억 원 상당 물고기(이하 '이 사건 물고기'라 한다)의 매수를 청구한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물 및 이 사건 물고기의 매매대금 중 일부인 5,000만 원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 농어촌정비법에 따라 원고에게 강학상 특허의 성격을 가지는 농업생산기반시설의 목적 외 사용 승인을 해주고 그에 따라 이 사건 임대차계약을 체결한 것이므로, 이 사건 임대차계약에는 민법의 규정이 적용되지 않는다.

설사 이 사건 임대차계약에 민법의 규정이 적용된다고 하더라도 이 사건 임대차계약은 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차가 아니고, 원고가 이 사건 저수지에 투입한 물고기는 매수청구의 객체가 되지 않는다. 또한 원고는 이 사건 권리포기 약정을 함으로써 이 사건 건물 등의 매수청구권을 포기하였고, 이 사건 권리 포기 약정은 원고에게 불리한 것이 아니어서 유효하므로,

원고에게는 민법 제643조, 제283조 제2항에 따른 매수청구권이 인정되지 않는다.

3. 쟁점에 대한 판단

가. 이 사건 임대차계약에 민법 제643조 등 규정의 적용이 배제되는지 여부

「공공기관의 운영에 관한 법률」의 적용 대상인 공기업 또는 준정부기관이 일방 당사자가 되는 계약은 공기업 또는 준정부기관이 사경제의 주체로서 상대방과 대등한 위치에서 체결하는 사법상의 계약으로서 그 본질적인 내용은 사인 간의 계약과 다를 바가 없으므로 그에 관한 법령에 특별한 정함이 있는 경우를 제외하고는 사적 자치와 계약자유 원칙 등 사법의 원리가 그대로 적용된다(대법원 2012. 9. 20.자 2012마1097 결정, 대법원 2014. 12. 24. 선고 2010다83182 판결 등 참조).

피고가 농업생산기반시설관리자인 농업생산기반시설을 본래 목적 외의 목적에 사용하려 하거나 타인에게 사용하게 할 때에는, 목적 외 사용은 그 본래의 목적 또는 사용에 방해가 되지 아니하는 범위에서 하여야 하는 등 목적 외 사용의 범위, 목적 외 사용에 관한 절차·기간 및 범위, 경비 징수의 범위와 징수된 경비의 사용 범위 등에 관하여 구 농어촌정비법(2016. 12. 27. 법률 제14480호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제23조 및 구 농어촌정비법 시행령(2011. 12. 6. 법률 제23353호로 개정되기 전의 것) 제31조, 제32조, 피고 정관, 피고 정관의 위임에 따른 내부 지침인

「농업생산기반시설이나 용수의 목적외 사용 지침」의 규정이 적용되는 등 일부 공법적 규율을 받는다. 그러나 피고의 농업생산기반시설의 목적 외 사용 승인 그 자체는 행정청이 공권력을 가진 우월적 지위에서 행하는 행정처분으로서 특정인에게 행정재산을 사용할 수 있는 권리를 설정하여 주는 강학상 특허에 해당한다고 보기 어렵다. 또한 구 농어촌정비법제23조 등 관련 규정의 내용과 취지, 이 사건 임대차계약의 형식과 내용을 종합하면, 피고가 농업생산기반시설에 대하여 하는 임대행위는 통상의 사인 간의 임대차와 다를 바가 없고, 이는 그 임대차계약이 관련 규정에 따라 임차인의 목적 외 사용신청과 피고의 목적 외 사용 승인의 형식으로 이루어졌다고 하여 달리 볼 것은 아니다.

따라서 피고가 농업생산기반시설관리자인 농업생산기반시설의 목적 외 사용에 관한 임대차계약에는 그에 관한 법령에 특별한 정함이 있는 경우를 제외하고는 사법의 원리가 그대로 적용된다고 볼 수 있으므로, 이 사건 임대차계약에는 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조 등 규정의 적용이

배제된다고 할 수 없다.

나. 이 사건 임대차계약이 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차인지 여부건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 임차인은 계약의 갱신을 청구할 수 있고, 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 임차인은 상당한 가액으로 건물, 수목 기타 지상시설의 매수를 청구할 수 있다(민법 제643조, 제283조). 이와 같은 민법 제643조, 제283조 제1항의 규정에 따른 임차인의 매수청구권은 임대차의 목적이 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차인경우에만 인정된다.

앞서 본 사실과 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 임대차계약의 목적은 원고가 피고로부터 이 사건 저수지의 일부 수면을 포함한 이 사건 토지 일부를 임차하여 이 사건 낚시터를 운영하는 데 있기는 하나(이 사건 임대차계약 제1조) 이 사건 임대차계약은 건물 기타 공작물의 설치 그 자체를 금지하고 있지 않고 오히려 관리자, 매점 등 원고가 이 사건 임대차계약의 목적을 달성하기 위하여 설치할 수 있는 건물 내지 공작물의 종류, 규모, 수량을 특정하고 있는 점(이 사건 임대차계약 제3조, 제5조 제2호, 제8조 제1항), 원고가 설치가 허용된 건물 내지 공작물을 설치할 경우 당연히 그 건물 내지 공작물을 소유하게 될수밖에 없는 점, 이 사건 건물은 원고에게 설치가 허용된 위 관리자나 매점에 해당하는 것으로 보이는 점을 고려할 때, 이 사건 임대차계약은 이 사건 건물 등 설치가 허용된 건물 내지 공작물의 소유라는 부수적인 목적을 포함한 토지임대차의 성격도 가진다고 봄이 타당하다.

다. 이 사건 물고기가 매수청구의 대상인지 여부

민법 제643조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 건물 기타 지상시설에는 임차인이 임차토지 상에 그 건물 기타 지상시설을 소유하면서 그 필요에 따라 설치한 것으로서 건물 기타 지상시설로부터 용이하게 분리될 수 없고 그 건물 기타 지상시설을 사용하는 데 객관적인 편익을 주는 부속물이나 부속시설 등이 포함되는 것이지만, 이와 달리임차인이 자신의 특수한 용도나 사업을 위하여 설치한 물건이나 시설은 이에 해당하지 않는다고 보아야 한다(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003,

46027, 46010 판결 등참조). 또한 민법 제646조가 규정하는 매수청구의 대상이 되는 부속물이란 건물 기타공작물에 부속된 물건으로서 임차인의 소유에 속하고, 건물 기타 공작물의 구성 부분으로서는 되지 아니한 것으로서 건물 기타 공작물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게하는 물건이라 할 것이므로, 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 이에 해당하지 않는다고 할 것이고, 당해 건물 기타 공작물의 객관적인 사용 목적은 그 건물 기타 공작물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자사이에 합의된 사용 목적, 그 밖에 건물 기타 공작물의 위치, 주위환경 등 제반 사정을 참작하여 정하여진다[대법원 1993. 10. 8. 선고 93다25738, 93다25745(반소) 판결 등참조].

먼저 이 사건 저수지에 이 사건 물고기가 잔존하여 있다고 가정하더라도, 이 사건물고기 그 자체는 이 사건 건물의 부속물이라고 할 수 없으므로, 이 사건 물고기는 민법 제643조가 규정하는 매수청구의 대상이 될 수 없다.

다만 원고는 피고로부터 이 사건 저수지의 일부 수면을 포함한 이 사건 토지 일부를 임차하였고 이 사건 저수지는 공작물인바, 원고가 이 사건 저수지에 투입한 물고기는 원고가 그 사용의 편익을 위하여 피고의 동의를 얻어 이 사건 저수지에 부속한 물건으로서 민법 제646조가 규정하는 매수청구의 대상이 될 여지가 전혀 없는 것은 아니다. 그러나 앞서 본 사실과 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 농업생산기반시설인 저수지는 농어촌용수를 확보하는 데에 그본래 목적이 있는데 망 E이나 원고가 이 사건 저수지에 투입한 물고기는 이 사건 저수지의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이 아닌 점, 오히려 그 물고기는 오로지 망 E이나 원고의 이 사건 저수지에서의 이 사건 낚시터 운영이라는 특수목적에 사용하기 위하여 부속된 것이라고 보이는 점을 고려할 때, 이 사건 물고기는 민법제646조가 규정하는 매수청구의 대상도 될 수 없다고 봄이 타당하다.

결국 이 사건 저수지에 이 사건 물고기가 잔존하여 있다고 가정하더라도 원고는 이 사건 물고기의 매수청구를 할 수 없다.

라. 지상물 매수청구권을 포기하기로 하는 이 사건 권리 포기 약정이 유효한지 여부임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정에 위반하는 약정으로서

임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없는바, 임차인 등에 게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지않는 것으로 보아야 한다(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다36130 판결, 대법원 2011. 5.26. 선고 2011다1231 판결 등 참조).

이 사건 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차로 피고가 갱신을 거절하여 2014. 12. 31. 임대차기간 만료로 종료된 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 본 사실과 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고가 임차한 이 사건 토지 지상에는 이 사건 건물이 현존하여 있는 것으로 보이는바, 원고는 특별한 사정이 없는 한피고를 상대로 민법 제643조, 제283조 제1항에 따라 이 사건 건물의 매수청구를 할 수있다.

그러나 원고가 이 사건 건물 등의 매수청구권을 포기하기로 하는 이 사건 권리 포기약정을 한 사실 또한 앞서 본 바와 같고, 앞서 본 사실과 앞서 든 증거 및 갑 제2, 4호증, 을 제3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 고려할 때, 이 사건 권리 포기 약정은 실질적으로 원고에게 불리하다고 볼수 없는 특별한 사정이 있으므로, 이는 민법 제652조의 규정에 저촉되지 않아 유효하다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 임대차계약은 사법상의 계약으로서 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조 등의 규정이 적용되기는 하지만, 농업생산기반시설인 이 사건 저수지에 속한 일부 수면을 포함한 이 사건 토지의 일부를 그 대상으로 하므로 구 농어촌정비법 제23조등의 규정이 적용되는 등 일부 공법적 규율을 받는 특수성이 있다.

② 농업생산기반시설에 대한 임대차계약의 경우 차임에 해당하는 사용료는 통상의 사인 간의 임대차와 같이 농업생산기반시설관리자인 임대인과 이를 임차하는 임차인사이 협상에 의하여 자유롭게 정하여지지 않고 관련 규정이 정한 바에 따라 산출되고징수될 뿐만 아니라, 사용료가 통상의 사인 간의 임대차보다는 저렴한 경우가 일반적이는데, 이 사건 임대차계약의 사용료도 그러하다고 보인다.

③ 농업생산기반시설은 관련 규정이 정한 바에 따라 폐지되거나 목적이 변경됨에 따라 다른 용도로

사용될 수 있기 때문에 임대차계약에서는 공용, 공공용 또는 공익사업에 필요한 경우 언제든지 해지할 수 있다는 조항을 두는 것이 통상적인데, 이 사건 임대차계약의 해지에 관한 규정(이 사건 임대차계약 제16조 제1호)이나 이 사건 권리 포기 약정은 그러한 취지에서 포함된 것으로 보인다.

④ 또한 이 사건 임대차계약은 안전사고 발생, 재해 발생 특히 수질오염 위험이 큰 이 사건 저수지의 일부 수면을 포함한 이 사건 토지 일부를 대상으로 한다는 특성이 고려되어 환경오염·수질오염이 심각한 경우 언제든지 해지할 수 있다는 조항(이 사건 임대차계약 제16조 제7호)과 재해 예방을 위한 시설물 철거나 수원 고갈로 인한 손해발생시 피고가 아무런 보상을 하지 않는다는 조항(이 사건 임대차계약 제17조 제4항, 부대조건 제4조)을 두고 있기도 하다.

⑤ 지상물 매수청구권을 인정하는 이유 중 하나는 임대인이 매수목적물을 계속 사용하는 것이 사회·경제적으로 이익이 된다는 점인데, 이 사건 건물은 원고의 이 사건 저수지에서의 이 사건 낚시터 운영이라는 특수목적에 위한 부대시설에 불과한 것으로, 피고는 이를 활용하기 어렵다.

⑥ 게다가 이 사건 저수지에서는 2000년 5월보다 훨씬 더 전부터 이 사건 낚시터가 운영되어 온 것으로 보이고, 망 E는 2000년 5월경부터, 원고는 2008. 9. 2. 경부터 2014. 12. 31. 경까지 14년 가까이 원고와 임대차계약을 체결하고 이 사건 저수지에서 이 사건 낚시터를 운영하였는데, 망 E 및 원고의 전체 임대차기간은 이들이 투자한 비용을 회수하기에 충분한 기간이라고 할 수 있다.

⑦ 이 사건 건물은 1991. 6. 8. 경 준공된 경량 철골 조립식 칼라강판 구조의 건물로 원고가 이 사건 건물의 매수청구를 하지 못하게 되더라도 그로 인하여 원고에게 발생하는 손실은 크지 않을 것으로 보일 뿐만 아니라, 원고는 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 그 손실을 충분히 예상할 수 있었다.

결국 이 사건 건물이 민법 제643조, 제283조 제1항이 규정하는 매수청구의 대상이 되더라도, 원고는 이 사건 권리 포기 약정을 함으로써 이 사건 건물의 매수청구권을 포기하였으므로 이 사건 건물의 매수청구를 할 수 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 원운재

목 록

1. 충북 옥천군 F 유지 14551㎡

2. 충북 옥천군 Q 유지 436㎡

3. 충북 옥천군 R 유지 1884㎡

4. 충북 옥천군 Q

[도로명주소] 충북 옥천군 S

경량철골조 조립식 칼라강판지붕 단층사무소 39.6㎡

경량철골조 조립식 칼라강판지붕 단층화장실 2.88㎡

1) 농어촌정비법 제2조 제6호는 "농업생산기반시설"이란 농업생산기반 정비사업으로 설치되거나 그 밖에 농지 보전이나 농업 생산에 이용되는 저수지, 양수장(揚水場), 관정(管井: 우물) 등 지하수 이용시설, 배수장, 취입보(取入洑), 용수로, 배수로, 유지(溜池: 웅덩이), 도로(「농어촌도로 정비법」

제4조에 따른 농도(農道) 등 농로를 포함한다), 방조제, 제방(堤防: 독) 등의 시설물 및 그 부대시설과 농수산물의 생산·가공·저장·유통시설 등 영농시설을 말한다고 규정하고 있고, 농어촌공사법 제2조 제1호는 "농업기반시설"이란 농어촌정비법 제2조 제6호에 따른 농업생산기반시설을 말한다고 규정하고 있다.

2) 별지 목록 제1항 기재 토지는 충북 옥천군 F 유지 2555m²에서 2007. 3. 29. G 유지 3752m², H 유지 1934m², I 유지 2225m²가 합병되고, 같은 날 유지 171m²가 J 유지 171m²로 분할되며, 2010. 7. 1. J 유지 171m², K 유지 595m², L 유지 1269m², M 유지 684m², N 유지 1537m²가 합병된 토지인데, 편의상 위와 같은 합병 또는 분할 전·후를 구분하지 않고 합병 및 분할 후의 토지로만 표시한다.

3) 별지 목록 제3항 기재 토지는 2006. 11. 20. 지목이 임야에서 유지로 변경된 토지인데, 편의상 지목 변경 전·후를 구분하지 않고 지목 변경 후의 토지로만 표시한다.