

의정부지방법원 2024. 10. 10 선고 2023나221602(본소), 2023나225529(반소) 판결
[토지인도 · 지상물매수청구]

재판경과

의정부지방법원 2024. 10. 10 선고 2023나221602(본소), 2023나225529(반소) 판결
의정부지방법원 고양지원 2022. 12. 21 선고 2022가단95693 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 변호사 최애숙

피고(반소원고), 항소인1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 한범석

변론 종결2024. 9. 12.

판결 선고2024. 10. 10.

제1심판결의정부지방법원 고양지원 2022. 12. 21. 선고 2022가단95693 판결

주문

1. 피고(반소원고)들의 항소와 당심에서 제기된 반소청구를 모두 기각한다.
2. 항소비용과 반소로 인한 소송비용은 모두 피고(반소원고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B은 파주시 D 답 3157m² 지상 건물을 철거하고 위 토지를 인도하고, 피고 C은 파주시 D 답 3157m² 지상 건물에서 퇴거하라.

나. 반소

원고는 피고들에게 100,000,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2020. 10. 31. 피고 B과의 사이에 자신 소유의 파주시 D 답 3157m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 위 피고의 화훼용(장미) 비닐하우스 설치 용도로 2020. 12. 15.부터 2023. 12. 14.까지 36개월, 보증금은 계약금 1,000만 원 및 잔금 1,000만원 합계 2,000만 원, 차임은 연세로 연간 1,000만 원에 임대하기로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하면서 제3조에서 "임차인은 임대인의 동의 없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다"고 정하였고, 다음과 같은 특약사항에 동의하였다.

1. 현 상태에서의 토지임대계약임

2. 임차인의 필요에 의해 하우스설치 및 전기증설 등은 임차인의 비용으로 하고, 그에 필요한 서류 등은 임대인이 적극협조하기로 한다.
3. 임차인은 계약 만료 후 지상에 설치된 모든 시설물(폐기물)을 일체 철거하고 원상복귀한다.
4. 토지 외 지상설치물과 임차인의 사업상 행위에 대하여 민, 형사상의 문제가 발생할 경우 모든 책임은 임차인이 지고 임대인은 이에 관여하지 않는다.
5. 본 계약 종료시 현격한 계약해지 이유가 없는 한 3년간 추가계약을 보장하기로 한다(토지 매매시도 기간유지). 단 임대료, 기간 등은 협의하기로 한다.

6. 본 계약은 연간임차계약이고, 3년간 임대료(3천만원)는 선불로 잔금과 함께 지급한다.

나. 피고 B은 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 토지를 인도받아 한동안 그 지상에서 배우자인 피고 C와 함께 장미를 재배하였으나, 피고들은 2022년경 관할관청의 허가 없이 이 사건 토지 지상에 콘크리트를 타설하고 버섯재배사 용도의 비닐하우스와 연면적 10평(33제곱미터)을 훨씬 초과하는 작업실, 저온저장고, 휴식실 등 부속건축물(이하 '이 사건 부속건축물'이라 한다)을 축조하여 버섯재배를 시작하였다.

다. 원고는 이 사건 부속건축물의 면적을 50평 이상이라고 주장하고 있고, 피고들은 스스로 직접 측정해 본 이 사건 부속건축물의 면적 합계가 140㎡ 정도에 불과하며 그 중 일부는 이동식 컨테이너이므로 제외되어야 한다고 주장하고 있다.

라. 원고는 이 사건 부속건축물의 축조사실을 알게 된 직후 피고들을 찾아가 항의하면서 철거를 요구하였고, 2022. 7. 12. 피고 B에게 불법건축물의 철거를 촉구하면서 이를 2022. 7. 24.까지 철거하고 이 사건 토지를 원상회복할 것을 최고하는 내용증명우편을 발송하였으며, 피고 B의 배우자인 피고 C에게도 같은 취지의 전화, 문자메시지, 카카오톡 메시지를 전송하였으나 피고들이 철거요구에 응하지 않았다. 그러자 원고는 2022. 7. 25. 피고 B을 상대로 위 피고가 임대기간 중 원고의 동의없이 농지에 콘크리트를 타설하고 불법건축물을 축조하였다는 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통지를 하였다.

마. 한편, 피고 B은 2022. 7. 27.자 내용증명우편을 통해 이 사건 임대차계약은 이 사건 토지 지상에서 장미를 재배, 생산, 가공, 판매할 목적으로 토지를 임차한 것으로 저온저장고, 선별작업장,

간이진열시설, 간이쉼터, 샤워장 기타 부속물의 설치가 필수불가결하고 이 사건 토지를 훼손한 적이 없으니 그 지상 시설의 설치에 원고의 동의를 받을 필요가 없으며, 계약기간 만료 이후 철거하고 원상복구하는 계약을 하였으니 계약위반을 한 적도 없어 해지사유가 없고, 하우스 설치비용 4억 5,000만원, 장미로열티 6,750만원, 장미묘목 5,400만원 고압전기시설 8,500만원, 표고버섯 1억 2,000만 원 기타시설 5,000만원의 손해배상을 청구할 예정이라는 취지의 답변을 하였다.

바. 한편, 파주시장은 2023. 11. 24. 이 사건 토지의 소유자인 원고를 상대로 이 사건 토지 지상에 피고 B이 설치한 시설이 농막 등 법령에서 허용되는 면적을 초과하였고 또한 농지에 시멘트를 타설하여 농지를 불법전용하였다는 이유로 농지법에 따른 원상회복명령 사전통지를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 11호증, 을 제5, 9호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

이 사건 임대차계약이 피고 B이 이 사건 토지 지상에서 장미를 재배하는 것을 목적으로 체결된 것임은 앞서 본 바와 같고, 갑 제3, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 영상에 의하여 확인되는 바와 같이 피고 B이 이 사건 토지 지상에 원고의 동의 없이 콘크리트를 타설하고 버섯재배용 비닐하우스 및 그외 작업실, 저온저장고, 휴식실 등 상당한 규모의 부속시설을 축조한 것은 이 사건 임대차계약에서 정하여진 용법으로 이 사건 토지를 사용, 수익하지 않은 것으로 볼 수밖에 없으므로 원고는 이를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있다.

피고들은 위와 같은 시설이 농지법에 의한 적법한 시설들이라고 주장하나 파주시장은 2023. 11. 24. 이 사건 토지의 소유자인 원고를 상대로 이 사건 토지 지상에 피고 B이 설치한 시설이 농막으로서 허용되는 면적을 초과하였고 또한 농지에 시멘트를 타설하는 등 농지전용허가 없이 농지를 불법전용한 경우에 해당한다는 이유로 농지법 제34조, 제42조, 제58조 제1항에 따른 원상회복명령 사전통지를 하였음은 앞서 본 바와 같을 뿐 아니라, 설령 그 일부가 버섯재배사에 대하여 법령에서 허용되는 적법한 시설이라고 하더라도 앞서 든 증거와 이 사건 부속건축물을 촬영한 사진의 각 영상에 의하여 알 수 있는 이 사건 부속건축물의 규모와 현황을 감안하면 이 사건 부속건축물의 축조는

장미재배용 비닐하우스 시설만의 설치를 전제로 하여 체결된 이 사건 임대차계약 제3조의 위반에 해당함은 명백하다.

따라서 이 사건 임대차계약은 원고의 계약해지의 의사표시가 기재된 2022. 7. 25.자 내용증명 우편이 피고 B에게 송달됨으로써 적법하게 해지되었다고 할 것이므로, 이 사건 임대차계약 상 임차인인 피고 B은 이 사건 토지 지상에 설치한 비닐하우스와 불법건축물 등을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 위 비닐하우스와 불법건축물에서 버섯재배업을 영위하면서 이를 점유하고 있는 피고 C은 해당 건축물 및 시설물에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 피고들의 건물매수청구권 항변에 대한 판단

1) 피고들의 항변 요지 이 사건 임대차계약은 건물 소유 또는 식목을 목적으로 한 토지 임대차이고, 피고 B은 이 사건 임대차계약이 만료될 무렵인 2023. 12. 6. 원고를 상대로 계약갱신을 요구하였으나 원고가 갱신을 거절하였으므로 지상물매수청구권을 행사하겠다. 따라서 원고의 피고들에 대한 철거 및 토지 인도청구는 기각되어야 한다.

2) 판단 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 피고들의 채무불이행을 이유로 적법하게 해지되었으므로 지상물매수청구권이 성립할 여지가 없을 뿐 아니라 앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약은 원고가 그 소유의 농지를 피고 B에게 장미재배를 위한 비닐하우스 설치 등 농업용으로 임대하였다고 할 것이고, 위 임대차계약이 비닐하우스 자체의 소유나 이 사건 토지 지상의 건물소유를 목적으로 한 것이라고 보기도 어려우므로 이와 다른 전제에 선 피고들의 주장은 모두 이유 없다.

나아가 이 사건 임대차계약서에 피고들이 수목을 식재할 것인지에 관한 사항이 언급된 바 없고, 이 사건 임대차계약이 그 체결 당시 이 사건 토지 지상에서 피고 B이 장미를 재배하는 것을 목적으로 체결된 것이었던 점에 대하여는 당사자 사이에 다툼이 없으나, 장미는 농업용으로 임차한 이 사건 토지에서 단기간 경작된 이후 반출 과 판매가 예정된 경작물 그 자체에 해당할 뿐 이를 매수청구 대상이 되는 수목으로 볼 수 없어, 이 사건 임대차가 식목을 목적으로 한 것이라고 보기도 어렵다. 피고들이 이 사건 토지에 버섯재배를 위한 비닐하우스 시설을 설치하고 그 내부에 버섯재배를 위한 통나무 기둥을 비치해둔 것 외에 이 사건 토지 지상에 어떠한 수목을 식재하였다고 볼 증거도 없다. 따라서 이 사건 임대차계약이 건물 소유 또는 식목을 목적으로 한 토지 임대차임을 전제로 한

피고들의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 반소 청구원인 요지

이 사건 임대차계약은 건물 소유 또는 식목을 목적으로 한 토지 임대차이고, 피고 B은 이 사건 임대차계약이 만료될 무렵인 2023. 12. 6. 원고를 상대로 계약갱신을 요구하였으나 원고가 갱신을 거절하였으므로 지상물매수청구권을 행사하겠다. 원고는 피고들에게 매수청구에 따른 대금 중 일부로서 100,000.000원을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 본 증거 및 기초사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 원고가 그 소유의 농지를 피고 B에게 장미재배를 위한 비닐하우스 설치 등 농업용으로 임대하는 것인 사실을 알 수 있는바, 위 임대차계약이 비닐하우스 자체의 소유를 목적으로 한 것이라고 보기는 어렵고, 비닐하우스가 사회통념상 토지와 독립하여 소유권의 객체가 되는 건물의 구성요건을 갖춘 것으로 보기도 어렵다. 한편 이 사건 임대차계약서에 피고들이 수목을 식재할 것인지에 관한 사항이 언급된 바 없을 뿐 아니라 피고들은 이 사건 토지 지상에 비닐하우스와 관리사 건물을 축조하고 그 내부에 버섯재배시설을 갖춘 것으로 보일 뿐 이 사건 토지에서 수목을 식재하였다고 볼 자료도 없어 이 사건 임대차가 식목을 목적으로 한 것이라고 보기도 어렵다. 이 사건 임대차계약이 건물 소유 또는 식목을 목적으로 한 토지 임대차임을 전제로 한 피고들의 주장은 나머지 점에 대하여 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 할 것인데 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하다. 한편 당심에서 제기된 피고들의 반소 청구는 이유 없다. 따라서 피고들의 항소와 당심에서 제기된 피고들의 반소청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사함종식

판사김혜령

판사홍유정