

창원지방법원 2022. 5. 19 선고 2020가합57052 판결 [지상물매수청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인(유한) 이현

담당변호사 김광덕, 김수현, 최대건

피고한국농어촌공사

소송대리인 법무법인 미래로

담당변호사 김해봉, 이민형

변론 종결2022. 4. 28.

판결 선고2022. 5. 19.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 140,107,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 창원시 B 유지 1,729㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 피고가 농어촌정비법 등에 따라 관리하는 농업생산기반시설이다.

나. 원고는 2001. 7. 19. 또는 20.경 처음 피고로부터 이 사건 토지에 관하여 사용목적을 '도자기 소성용 가마 및 도예체험장'으로 하는 농어촌정비법에 따른 농업생산기반시설 목적 외 사용 승인을 받고, 그 무렵 피고와 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하였다. 이후 아래 표와 같이 3년의 임대차기간이 종료될 때마다 피고와 다시 임대차계약을 체결하는 방법으로 임대차계약을 갱신하여 왔다(이하 순번1 내지 5 기재 임대차계약을 차례로 '제1계약' 내지 '제5계약'이라 하고, 제1 내지 5계약을 합하여 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

1	2001. 7. 19. 또는 20.경	2001. 7. 20. ~ 2004. 7. 19.
2	미상	2004. 7. 20. ~ 2007. 7. 19.
3	2011. 8. 18.	2010. 7. 20. ~ 2013. 7. 19.
4	2014. 12. 23.	2013. 7. 20. ~ 2016. 7. 19.
5	2016. 11. 7.	2016. 7. 20. ~ 2019. 7. 19.

다. 원고는 위와 같이 피고로부터 농업생산기반시설 목적 외 사용 승인을 받은 뒤 이 사건 토지에 ① 주택(별지 지상물 순번1), ② 도예체험장(별지 지상물 순번2), ③ 도자기 소성용 가마(별지 지상물 순번3, 4), ④ 수목 53주(별지 지상물 순번5 내지 12)를 각 설치·식재하고(이하 위 주택, 도예체험장, 가마, 수목을 차례로 '이 사건 주택', '이 사건 도예체험장', '이 사건 가마', '이 사건 수목'이라 하고, 위 각 지상물을 모두 합하여 '이 사건 지상물'이라 한다), 이 사건 토지에서 공예 현장체험 학습장을 운영하여 왔다.

라. 이 사건 임대차계약은 이 사건 토지의 사용목적을 '도자기 소성용 가마 및 도예체험장' 내지 '도예학습체험장 및 도예보관소'로, 이 사건 토지에 설치하는 시설물을 '도예체험장 및 도예가마소'로

정하고 있다.

마. 한편, 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하면서 자신이 이 사건 토지에 설치한 시설물을 철거하고 이 사건 토지를 원상태로 회복하여 피고에게 반환하기로 하는 취지의 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

[제3계약]

제13조(시설물철거비용의 예치 등)

① 원고가 목적 외 사용을 위하여 시설물을 설치할 경우 원고는 시설물 철거에 소요되는 비용 2,925,220원을 피고에게 예치하여야 한다.

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

[제4계약]

제15조(시설물철거비용의 예치 등)

① 원고가 목적 외 사용을 위하여 시설물을 설치할 경우 원고는 시설물 철거에 소요되는 비용 3,149,570원을 피고에게 예치하여야 한다.

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

제16조(임대차물건의 반환 등)

① 원고는 계약기간의 만료 또는 계약의 해지되는 경우에는 농업기반시설 등을 원상태로 회복하여 피고에게 반환하여야 한다. 다만, 피고가 농업기반시설의 관리에 도움이 된다고 인정하는 시설인 경우에는 그 시설을 기부채납 할 수 있다.

<특약사항>

사용자가 설치한 시설에 대하여는 공사에 시설물을 전부 기부채납 하는 것으로 함.

[제5계약]

제15조

① 원고가 목적 외 사용을 위하여 시설물을 설치할 경우 원고는 시설물 철거에 소요되는 비용 3,254,610원을 피고에게 예치하여야 한다.

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

제16조(임대차물건의 반환 등)

① 원고는 계약기간의 만료 또는 계약의 해지되는 경우에는 농업기반시설 등을 원상태로 회복하여 피고에게 반환하여야 한다. 다만, 피고가 농업기반시설의 관리에 도움이 된다고 인정하는 시설인 경우에는 그 시설을 기부채납 할 수 있다.

<특약사항>

차후 공사에서 시행하는 각종 사업(공익사업) 등으로 인한 계약의 종료 및 해지 또는 불가피한 사유로 공작물(컨테이너 등) 철거 사유가 발생할 경우 임차인이 자진 철거하여 원상복구하며 공사에 그 경비를 청구할 수 없다.

바. 원고는 제5계약의 임대차기간이 만료되어 감에 따라 2019. 6.경 피고에게 이 사건 토지의 목적 외 사용 재승인 신청(사용기간 2019. 7. 20.부터 2022. 7. 19.까지)을 하였다. 이에 대해 피고는 이 사건 토지에 피고의 승인 없이 설치된 주택, 수목 등이 있다는 이유로 위 신청을 반려하였다.

사. 피고는 2020. 10. 23. 원고에게 이 사건 토지에 무단으로 불법시설물을 설치하였음을 이유로 농어촌정비법 제128조1)에 따른 철거 및 원상복구 명령을 통지하였다.

아. 원고는 2020. 11. 4. 피고에게 내용증명우편을 보내 이 사건 지상물에 관하여 민법 제643조, 제283조에 따른 매수청구권을 행사함을 통지하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 5, 8호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 감정인 C의 감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 토지에 관하여 피고로부터 농업생산기반시설 목적 외 사용 승인을 받고 그 지상에 이

사건 지상물을 설치한 뒤 3년마다 피고와의 임대차계약을 갱신하면서 현재까지 공예 현장체험 학습장을 운영하여 왔다. 그런데 피고가 제5계약의 임대차기간 만료에 따른 원고의 계약갱신청구를 거절함으로써 제5계약은 종료되었고, 원고는 2020. 10. 23.경 피고에게 내용증명우편을 보내 이 사건 지상물에 관하여 민법 제643조, 제283조에 따른 매수청구권을 행사하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 지상물에 관한 매매대금 합계 140,107,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고의 이 사건 지상물에 관한 매수청구권 행사 가부

1) 이 사건 도예체험장 및 가마 앞서 본 인정사실에 의하면, ① 이 사건 임대차계약은, 임차인인 원고가 이 사건 토지를 임차하여 이 사건 토지 지상에 이 사건 도예체험장 및 가마를 설치하여 이를 소유하면서 공예 현장체험 학습장을 운영하는 것을 목적으로 하는 토지임대차계약이고, ② 원고가 제5계약의 임대차기간이 만료되어 감에 따라 2019. 6.경 임대인인 피고에게 사용기간 2019. 7. 20.부터 2022. 7. 19.까지로 하는 이 사건 토지의 목적 외 사용 재승인 신청을 하였으나, 피고의 거절로 제5계약은 갱신 없이 임대차기간의 만료로 종료되었으며, ③ 이 사건 도예체험장 및 가마가 제5계약 종료 당시 이 사건 토지 지상에 현존하고 있었으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 민법 제643조, 제283조에 따라 피고를 상대로 이 사건 도예체험장 및 가마에 관한 매수청구권을 행사할 수 있다.

3) 이 사건 주택 및 수목 가) 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하면, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 주택 및 수목이 민법 제643조, 제283조에 따른 매수청구의 대상이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 원고는 이 사건 임대차계약의 체결 내지 그 갱신을 위하여 피고에게 농업생산기반시설 목적 외 사용 승인(재승인) 신청서를 제출하면서 이 사건 토지의 사용목적을 '도자기 소성용 가마 및 도예체험장' 내지 '도예학습체험장 및 도예보관소'로 특정하였다. 이와 같이 원고가 사용목적을 특정하여 승인(재승인) 신청을 하고, 이를 피고가 승인(재승인)함에 따라 이를 바탕으로 하여 이 사건

임대차계약이 체결되었다.

② 이 사건 임대차계약은 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지의 사용목적을 '도자기 소성용 가마 및 도예체험장' 내지 '도예학습체험장 및 도예보관소'로, 이 사건 토지에 설치하는 시설물을 '도예체험장 및 도예가마소'로 한정하고 있다.

③ 이 사건 임대차계약상 이 사건 토지를 위 사용목적 이외의 용도로 사용하는 행위, 피고의 승인을 받지 않은 시설물을 이 사건 토지에 설치하는 행위는 금지되어 있고, 원고가 추가로 시설물을 설치하고자 할 때에는 반드시 피고의 승인을 받도록 되어 있다. 이 사건 주택 및 수목의 설치가 이 사건 토지의 앞서 본 바와 같은 사용목적에 부합한다고 보기 어렵고, 아래 나)항에서 보는 바와 같이 이 사건 주택 및 수목의 설치에 관하여 피고의 승인이 있었다고 보기도 어렵다.

④ 민법에서 임차인에게 지상물매수청구권을 부여한 것은 토지소유자의 배타적 소유권 행사로 인해 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위해서 임대차계약을 위반하지 않고 계약을 성실하게 지켜온 임차인에게 계약갱신 요구권을 부여하고 임대인이 굳이 위 요구를 벗어나 자신의 뜻대로 토지를 사용하고자 할 때에는 임차인이 설치한 지상물을 매입하게 강제하기 위함이다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 판결 참조). 따라서 원고가 이 사건 임대차계약에 반하여 설치한 이 사건 주택 및 수목에 대하여까지 원고의 매수청구권을 인정하는 것은 부당하다.

나) 원고는 이 사건 주택 및 수목이 제1계약 체결 이후 이 사건 도예체험장의 관리용도로서 피고의 승인을 받아 설치한 것이므로, 지상물매수청구의 대상이 된다고 주장한다. 갑 제9호증의 기재에 의하면, 이 사건 주택이 2003. 9.경 발생한 태풍 매미에 의해 전파되었다가 2004. 2.경 다시 준공된 사실을 인정할 수 있다. 그러나 그러한 사실만으로 피고가 이 사건 주택 및 수목의 설치를 승인하였다고 보기는 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다) 설령 이 사건 주택 및 수목이 원고 주장처럼 지상물매수청구의 대상이 된다고 하더라도, 아래 나.항에서 보는 바와 같이 원고가 매수청구권을 포기하기로 약정하였고, 그러한 약정도 유효하다고 판단되므로, 원고의 이 부분 주장은 여러 모로 받아들이기 어렵다.

나. 피고의 지상물매수청구권 포기 약정 주장에 대한 판단

1) 피고의 주장 요지 원고가 이 사건 임대차계약을 체결하면서 이 사건 지상물에 관한 매수청구권을 포기하기로 하는 이 사건 약정을 하였고, 그러한 약정은 실질적으로 임차인인 원고에게 불리한 것이 아니어서 유효하다.

2) 관련 법리 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조는 강행규정이므로 이를 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 효력이 없는데, 임차인 등에게 불리한 약정인지는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 참조).

3) 구체적 판단 원고가 이 사건 임대차계약을 체결하면서 자신이 이 사건 토지에 설치한 시설물을 철거하고 이 사건 토지를 원상회복하여 피고에게 반환하기로 하는 취지의 이 사건 약정을 하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 이 사건 지상물에 관한 매수청구권을 포기하기로 하였다고 볼 수 있다. 그리고 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, ① 이 사건 임대차계약은 농업생산기반시설인 이 사건 토지를 그 목적물로 하므로 농어촌정비법이 적용되는 등 공법적 규율을 받는 특수성이 있는 점, ② 일반적인 토지나 건물 임대차와 달리 이 사건 임대차계약은 특정한 목적을 가진 농업생산기반시설을 본래 목적 이외의 목적으로 기간을 정하여 사용하도록 하는 것이어서, 그 기간 만료시 이 사건 토지를 본래 목적에 따라 사용하기 위해서는 임차인이 목적 외 사용을 위하여 설치한 시설물의 철거가 원칙적으로 필요한 것이고, 원고도 이러한 사정을 잘 알고서 이 사건 임대차계약을 체결한 것으로 보이는 점, ③ 임차인에게 지상물매수청구권을 인정하는 이유 중 하나는 임대인이 매수목적물을 계속 사용하는 것이 사회, 경제적으로 이익이 되기 때문인데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지는 농업생산기반시설이고, 이 사건 지상물은 원고의 공예 현장체험 학습장 운영이라는 특수목적에 위한 것이므로, 피고가 이 사건 지상물을 매수하여 계속 사용하는 것이 사회, 경제적으로 이익이 된다고 보기 어려운 점, ④ 그 밖에 원고가 이 사건 토지를 임차한 기간, 원고가 피고에게 지급하여 온 사용료 액수와 이 사건 지상물의 가액 등을 종합하여 보면, 이 사건 약정은 실질적으로 임차인인 원고에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있어 유효하다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 있다.

4. 결론

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

재판장판사김희수

판사양철순

판사이진석

별지

1) 제128조(불법시설물의 철거)

① 농업생산기반시설관리자는 직접 또는 지방자치단체의 장에게 요청하여 농업생산기반시설을 정당한 사유 없이 점유하거나 설치한 시설물에 대하여 원상회복을 명령할 수 있다.