

서울중앙지방법원 2019. 5. 2 선고 2017가단96598 판결 [지상물 매수에 따른 매매대금 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 정성현

피 고 B

소송대리인 법무법인 민

담당변호사 손우근

변론 종결 2019. 4. 11.

판결 선고 2019. 5. 2.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 152,654,958원과 이에 대한 소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초 사실

가. 전기통신사업법상 기간통신사업자인 원고가 이동전화 및 무선호출기지국 시설의 부지 및 진입도로로 사용할 목적으로 1997. 8. 27. C와, 충남 금산군 D 임야 9,955㎡중 2,644.64㎡(분필 및 등록전환을 거쳐 현재는 E 임야 일부 등 3필지)를 임차기간 20년으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 체결함과 동시에 위 토지에 관하여 지상권설정계약을 하고 등기까지 마친 다음 위 지상에 이동전화 기지국 시설(건물, 컨테이너 및 철탑 등)을 설치하였다.

나. 그 후 C는 사망하여 피고가 위 토지를 협의분할로 단독상속하면서 C의 계약상지위를 승계하였다.

[인정 근거 : 당사자 사이에 다툼 없음]

### 2. 원고의 주장

가. 위 토지상에 원고가 설치한 통신용 철탑 등 지상물이 현존하는데, 피고가 위 토지에 대한 임대차 및 지상권설정계약의 갱신을 거절함으로써 위 각 계약은 기간 만료로 종료되었다.

나. 이에 원고가 피고에 대하여 민법 제283조 또는 민법 제643조에 따라 지상물인철탑, 컨테이너, 옹벽, 석축, 담장, 대문, 포장시설에 대한 매수청구권을 행사하는바, 피고는 원고에게 지상물 대금을 지급하여야 한다.

### 3. 판단

가. 전기통신사업법은 기간통신사업자에게 전기통신업무에 제공되는 선로 등을 설치하기 위하여 필요하면 타인의 토지를 사용할 수 있고, 이 경우 미리 그 토지 소유자나 점유자와 협의하여야 하되, 협의가 성립되지 아니하거나 협의를 할 수 없으면 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 공익사업법이라 한다)」에서정하는 바에 따라 타인의 토지를 사용할 수 있는(제72조) 강력한 권한을 부여하는 한편, 토지의 사용이 끝나면 그 토지를 원상으로 회복하여야 하고, 원상으로 회복하지 못하는 경우에는 그 소유자나 점유자가 입은 손실에 대하여 정당한 보상을 하여야 하는 원상회복의 의무(제76조)를 부과하고 있다.

나. 지상권자나 임차인(이하 지상권자등이라고 한다)의 지상물매수청구권은 국민경제적 관점에서

지상 건물의 잔존 가치를 보존하고 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 부터 지상권자등을 보호하기 위한 것(대법원 2017. 4. 26. 선고 2014다72449, 72456판결 등)이다.

이 권리는 지상권자등의 보호를 위한 또 다른 권리인 갱신청구권과 결부된 것인바, 갱신청구권과 택일적으로 행사할 수 있는 권리는 아니고 갱신청구가 받아들여지지않아 지상권등이 소멸될 때 비로소 행사할 수 있는 예비적, 보충적 권리로서, 지상권등의 갱신존속을 간접적으로 강제하는 기능을 갖는다. 즉 토지 소유자가 지상물 매수를 원치 아니하거나 매수 자력이 없을 때에는 결국 갱신에 응할 수밖에 없게 만드는 것이 다

다. 그런데 통상의 지상권자나 임차인과 달리 기간통신사업자는 토지 소유자가 계약갱신을 거절하더라도 전기통신사업법이 부여한 권리에 더 잡아 강제로 토지를 계속 사용할 수 있으므로, 갱신이 안 되어 토지 사용이 끝날 경우에 대비한 예비적, 보충적 권리인 지상물매수청구권의 존재 필요성은 없다.

기간통신사업자가 설치하는 지상물인 철탑 등은 기간통신사업이라는 특수한 용도에만 제공될 뿐 토지 소유자에게는 전혀 소용없는 것인바, 지상물매수청구권 제도의 목적인 국민경제적 효용이나 지상권자등의 보호가 대체수단인 공용사용권 행사로 충분히 달성 가능한 마당에 굳이 토지 소유자를 희생해가면서 지상물매수청구권 제도의 존속을 고집할 이유가 없다.

전기통신사업법에서 토지 소유자 등의 배타적 권리 행사에 제한을 가하는 한편 기간통신사업자에게 원상회복 의무를 부과하는 규정을 따로 둔 것은 이러한 사정을 고려하여 토지 소유자 등을 보호하려는 입장에서, 이유 여하를 불문하고 기간통신사업자가 토지사용을 끝내는 모든 경우에 원상회복을 하도록 명하고자 하는 의도였던 것으로 보인다.

라. 이 사건에서 원고는 공익사업법에서 정하는 절차에 따라 토지를 사용할 수 있음에도 불구하고 그러한 절차에 나아가지 아니한 채 피고가 갱신을 거절한다는 이유로 토지 사용을 끝내고 피고를 상대로 지상물매수청구권을 행사한다.

그러나 앞서 본 전기통신사업법의 관련규정과 지상물매수청구권 제도의 취지와 기능에 비추어 보면 이 경우에는 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 보아야 한다.

마. 이 점을 지적하는 피고의 항변은 이유 있고, 결국 원고의 청구는 이유 없다.

#### 4. 결 론

그러므로 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김홍도