

인천지방법원 2018. 8. 16 선고 2017가단17527(본소), 2018가단221262(반소),
2018가단229549(반소) 판결 [토지인도등 · 지상물 매수청구 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) A

피 고 1. B

피고(반소원고) 2. C

피 고 3. D

피고(반소원고) 4. E

변론 종결 2018. 7. 12.

판결 선고 2018. 8. 16.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고 B은 별지 목록 기재 토지 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 샌드위치판넬/철판 음식점 25㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 FRP조(이동식) 화장실 12㎡, 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 15, 16, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ()부분샤시/철판조 음식점 176㎡, 같은 도면 표시 12, 13, 14, 15, 12의 각 점을 차례로

연결한 선내 (ㄹ)부분 철파이프/철판조 음식점 25㎡, 같은 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 철파이프/그물망 음식점 96㎡에서 퇴거하고,

나. 피고(반소원고) C은 별지 목록 기재 토지 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 샌드위치판넬/철판 음식점 25㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (L)부분 FRP조(이동식) 화장실 12㎡, 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 15, 16, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (二)부분 샤시/철판조 음식점 176㎡, 같은 도면 표시 12, 13, 14, 15, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 철파이프/철판조 음식점 25㎡, 같은 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 철파이프/그물망 음식점 96㎡를 철거하고,

다. 피고 D은 별지 목록 기재 토지 지상 별지 도면 표시 21, 22, 23, 24, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅂ)부분 철파이프/그물망 음식점 106㎡, 같은 도면 표시 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 25의 각 점을 차례로 연결한 선내 (스)부분 샤시/철판조 음식점 229㎡, 같은 도면 표시 33, 34, 35, 36, 33의 각 점을 차례로 연결한 선내 (○)부분 샤시/철판조 음식점 22㎡에서 퇴거하고,

라. 피고(반소원고) E은 별지 목록 기재 토지 지상 별지 도면 표시 21, 22, 23, 24, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅂ)부분 철파이프/그물망 음식점 106㎡, 같은 도면 표시 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 25의 각 점을 차례로 연결한 선내 (入)부분 샤시/철판조 음식점 229㎡, 같은 도면 표시 33, 34, 35, 36, 33의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅇ)부분 샤시/철판조 음식점 22㎡를 철거하고,

마. 피고(반소원고) C은 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 37, 38, 39, 48, 49, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내 (A)부분 1,256㎡(실제 면적 1,406㎡)를 인도하고,

바. 피고(반소원고) E은 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 39의 각 점을 차례로 연결한 선내 (B)부분 1,881㎡(실제 면적 2,106㎡)를 인도하라.

2. 피고(반소원고)들의 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 본소와 반소(2018가단221262호)로 인한 부분은 피고 D과 피고(반소원고) E이 부담하고, 본소와 반소(2018가단229549호)로 인한 부분은 피고 B과 피고(반소원고) C이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1항과 같다.

2. 반소(2018가단221262, 이하 '제1 반소'라고 한다)

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는 피고(반소원고) E으로부터 별지 목록 기재 토지 지상 별지 도면 표시 21, 22, 23, 24, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 철파이프/그물망 음식점 106㎡, 같은 도면 표시 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 25의 각 점을 차례로 연결한 선내 (사)부분 샤시/철판조 음식점 229㎡, 같은 도면 표시 33, 34, 35, 36, 33의 각 점을 차례로 연결한 선내 (○)부분 샤시/철판조 음식점 22㎡를 각 인도받음과 동시에 피고(반소원고) E에게 70,520,000원을 지급하라.

나. 원고는 피고(반소원고) E에게 10,888,800원 및 이에 대하여 제1 반소장 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 반소(218가단229549, 이하 '제2 반소'라고 한다)

원고는 피고(반소원고) C로부터 별지 목록 기재 토지 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 샌드위치판넬/철판 음식점 25㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 FRP조(이동식) 화장실 12㎡, 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 15, 16, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (二)부분 샤시/철판조 음식점 176㎡, 같은 도면 표시 12, 13, 14, 15, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 철파이프/철판조 음식점 25㎡, 같은 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 철파이프/그물망 음식점 96㎡를 각 인도받음과 동시에 피고(반소원고) C에게 64,962,000원을 지급하라.

이 유

본소와 반소들을 함께 본다.

1. 인정사실

가. 당사자들의 관계

(1) 원고는 1986년에 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마친 소유자이다. 원고는 F에게 이 사건 토지의 관리권을 위임하여 F을 통하여 이를 관리해 왔다.

(2) 피고 D은 주문 제1의 다.항 기재 (ㄴ), (사), (ㅇ) 각 무허가건물(이하 이들을 통틀어 '제1 반소건물'이라고 한다)을 점유하면서 "G"라는 상호로 음식점을 운영하고 있다
피고(반소원고) E은 피고 D과 사실혼관계에 있으면서 G를 같이 운영하고 있고, 제1반소건물의 소유자로서 주문 제1의 바.항 기재 (B)부분 1,881㎡(실제 면적 2,106㎡)(이하 '제1 반소토지'라고 한다)를 G 음식점 부지로 사용하면서 점유하고 있다.

(3) 피고 B은 주문 제1의 가. 항 기재 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ), (ㄹ), (ㅁ) 각 무허가건물(이하이들을 통틀어 '제2 반소건물'이라고 한다)을 점유하면서 "H"라는 상호로 음식점을 운영하고 있다.
피고(반소원고) C은 제2 반소건물의 소유자로서 이를 피고 B에게 임대하여 H를 운영하도록 하고 있고, 주문 제1의 마. 항 기재 (A)부분 1,256㎡(실제 면적 1,406㎡)(이하 '제2 반소토지'라고 한다)를 H 음식점 부지로 사용하면서 점유하고 있다.

나. 제1 임대차계약서 작성

원고로부터 이 사건 토지의 관리권을 위임받은 'F'과 '피고(반소원고) E' 사이에 2016. 7. 1. 다음과 같은 내용의 제1 임대차계약서가 작성되었다. 제1 임대차계약서에 는 F이 임대인으로, 피고(반소원고) E이 임차인으로 기재되어 있다.

[제1 임대차계약서 주요 내용]

- 부동산의 표시 : 이 사건 토지 중 330㎡
- 임대차기간 : 2016. 7. 1.부터 2017. 7. 1.까지(1년)
- 임대료 : 5,000,000원
- 임대차계약기간 내에 임대차부동산에 대한 토지수용이 현실화되거나 토지소유자가 부득이 한

사유로 인하여 토지를 사용해야 할 경우 또는 위 임대차계약기간 만료 후 임대인이 갱신계약을 거절하는 때에는 임대인은 최고 없이 계약을 해제·해지할 수 있으며, 임차인은 아무런 조건 없이 임차인의 비용으로 임차토지 위에 설치된 가건물 등 구조물 일체를 수거(철거)하여 임대인에게 임차한 토지전체를 인도하여야 한다(이하 '이 사건 제1 특약'이라고 한다).

다. 제2 임대차계약서 작성

원고로부터 이 사건 토지의 관리권을 위임받은 'F'과 '피고 B' 사이에 2016. 7. 1. 다음과 같은 내용의 제2 임대차계약서가 작성되었다. 제2 임대차계약서에는 F이 임대인으로, 피고 B이 임차인으로 기재되어 있다.

[제2 임대차계약서 주요 내용]

- 부동산의 표시 : 이 사건 토지 중 330㎡
- 임대차기간 : 2016. 7. 1.부터 2017. 7. 1.까지(1년)
- 1차) 임대료 : 5,000,000원

2차) 임대료 : 5,000,000원 2017. 7. 1.부터 2018. 7. 1.까지(1년)1)

• 임대차계약기간 내에 임대차부동산에 대한 토지수용이 현실화되거나 토지소유자가 부득이 한 사유로 인하여 토지를 사용해야 할 경우 또는 위 임대차계약기간 만료 후 임대인이 갱신계약을 거절하는 때에는 임대인은 최고 없이 계약을 해제·해지할 수 있으며, 임차인은 아무런 조건 없이 임차인의 비용으로 임차토지 위에 설치된 가건물 등 구조물 일체를 수거(철거)하여 임대인에게 임차한 토지전체를 인도하여야 한다(이하 '이 사건 제2 특약'이라고 하고, 이 사건 제1 특약과 내용이 같다).

[인정근거] 다툼 없음, 갑 제1호증, 을가 제1호증, 을나 제1호증, 증인 F의 증언, 변론전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고(반소원고)들 및 피고들은 무단으로 이 사건 토지 위에 제1, 2 반소건물을 소유하고 있고, 제1, 2

반소토지를 점유하고 있으므로, 건물철거, 퇴거 및 점유하는 토지의 인도를 구한다. 설령 F이 원고의 위임을 받아 제1, 2 임대차계약을 체결하였다고 하더라도 각 기간 만료로 임대차가 종료하였으므로, 피고(반소원고) 및 피고들은 원고의 청구에 응해야 한다.

나. 청구원인에 관한 판단

을가 제1, 2, 4호증, 을나 제1호증의 각 기재, 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, F은 6년 전부터 원고로부터 이 사건 토지에 관한 임대차계약 체결권을 포함한 관리권을 위임받아 제1, 2 임대차계약을 체결한 사실, 비록 제1, 2 임대차계약서에 F이 '임대인'으로 기재되어 있으나 F은 원고의 대리인 자격으로 제1, 2 임대차계약을 체결한 것이고 임차인들도 원고와 임대차계약을 체결한다는 의사로 임대차계약을 체결한 사실, 이 사건 제1, 2 특약사항 문구도 원고가 정한 사실, F은 임차인들로부터 받은 임대료를 원고에게 송금한 사실 등을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 제1, 2 임대차계약은 원고를 적법하게 대리한 F과 임차인들사이에 체결된 계약이라고 봄이 타당하므로, 피고(반소원고)들 및 피고들이 이 사건 토지를 무단 점유하고 있다는 원고의 주장은 이유 없으나, 제1 임대차계약은 2017. 7.1.[피고(반소원고) E은 임대차기간을 2018. 7. 1.까지로 구두로 연장하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없고, 설령 2018. 7. 1까지 연장되었다고 하더라도, 기간이 만료되었다는 결론은 마찬가지이다], 제2 임대차계약은 2018. 7. 1. 각 기간 만료로 종료되었다.

따라서 원고에게, 피고 B은 제2 반소건물에서 퇴거하고, 피고(반소원고) C은 제2 반소건물을 철거하고, 제2 반소토지를 인도할 의무가 있으며, 피고 D은 제1 반소건물에서 퇴거하고, 피고(반소원고) E은 제1 반소건물을 철거하고, 제1 반소토지를 인도할 의무가 있다.

다. 피고(반소원고)들 및 피고들의 주장

위 피고들은, 제1, 2 임대차계약은 제1, 2 반소건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약인데 기간 만료로 임대차가 종료하였고, 원고가 임대차계약 갱신을 거절하고 있으므로, 지상물매수청구권을 본소 청구원인에 대한 항변으로 제출함과 동시에 반소로써 매매대금의 지급을 구한다고 주장한다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 제1, 2 특약에 의하여 지상물매수청구권 포기의 특약을 하였고, 이 특약이 임차인들에게 일방적으로 불리한 것이 아니므로, 강행규정인 민법제652조는 이 사건에서 적용되지 않는다고 주장한다.

당사자들의 이 부분 주장에 대한 판단은 아래 3.항과 같고, 반소청구가 이유 없다는 판단에는 피고(반소원고)들 및 피고들의 항변을 배척하는 판단도 포함된다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 제1 반소청구 중 지상물매수청구권 부분 및 제2 반소청구에 관한 판단

피고(반소원고)들에게 일응 지상물매수청권이 인정된다. 피고(반소원고) C은 제2임대차의 임차인은 아니지만 제2 임대차계약 전에는 자신이 임차인이었다는 주장도 하고 있으므로, 지상물매수청구권이 인정될 여지가 있다. 이하에서는 이 사건의 쟁점인이 사건 제1, 2 특약이 강행규정에도 불구하고 유효한지를 살펴본다.

(1) 관련 법리

민법 제643조, 제283조에 규정된 임차인의 매수청구권은, 건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차의 기간이 만료되어 그 지상에 건물이 현존하고 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 경우에 임차인에게 부여된 권리로서 그 지상 건물이 객관적으로 경제적 가치가 있는지 여부나 임대인에게 소용이 있는지 여부가 그 행사요건이라고 볼수 없고(대법원 2002. 5. 31. 선고 2001다42080 판결 참조), 이 매수청구권은 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고, 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위한 제도이므로, 임대차계약 종료시에 경제적 가치가 잔존하고 있는 건물은 그것이 토지의 임대 목적에 반하여 축조되고 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 등의 특별한 사정이 없는 한, 비록 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 건물매수청구권의 대상이 될수 있다(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 참조).

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 제반사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다45443 판결, 대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 등참조).

(2) 갑 제2, 3, 4, 5호증, 을가 제5호증의 각 기재, 증인 F의 증언, 이 법원의 인천광역시 중구청장에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 다음의 사실또는 사정을 알 수 있다.

① 이 사건 토지는 해변에 위치하고 있어서 음식점 등 불법 건축물이 난립할 우려가 있는데, 원고는 춘천에 거주하고 있는 관계로 F을 관리인으로 지정하여 임차인으로부터 소정의 차임을 받으면서 관리를 해 왔다.

② 제1, 2 임대차계약은 임대차보증금의 약정 없이 단지 연 임대료만을 비교적 저렴한 가액(처음에는 연 3,000,000원이었다가 그 후 연 5,000,000원으로 인상되었다)으로 정하였고, 6년 내지 8년 전부터 임차인들과 1년 단위로 계약을 체결한 후 매년 계약이 갱신되었다. 즉 임차인들에게 비교적 유리한 조건으로 계약이 체결되었으며, 임차인들도 비교적 장기간 임대차 관계를 유지하면서 이 사건 토지를 경제적으로 충분히 활용하였다. 이러한 사정이 반영되어 이 사건 제1, 2 특약을 한 것으로 보인다.

③ 인천광역시 중구청장은 2016. 3.부터 2018. 2.까지 제1, 2 반소건물의 소유자들에 대하여 '불법행위 자진정비 요구, 해안가 미시정 위반건축물 행정조치 예고통지, 원상복구 요구, 고발예정 및 행정대집행 계고서 발부, 이행강제금 부과예고, 원상복구 명령처분 사전 통지' 등의 조치를 취하였고, 2018. 3. 15. 기준으로 제1 반소건물의 소유자인 피고(반소원고) E에게는 34,320,000원, 제2 반소건물의 소유자인 피고(반소원고) C에게는 29,845,000원의 이행강제금이 부과되어 있다. 그리고 이 사건 소송이 종결될 시불법건축물 및 불법음식점으로 인한 도시미관 저해, 공중위생 지장 등 공공의 안전에 지장을 주고 있어 공익을 해칠 것으로 판단되어 행정대집행법에 의한 행정대집행을 실시할 예정이라는 것이다.

④ 제1, 2 반소건물은 해변에 위치한 무허가 음식점 건물로서 곧 철거될 예정이다. 지상 건물이 경제적 가치가 있는지 여부나 임대인에게 소용이 있는지 여부, 적법한 건물인지 여부는 원칙적으로

지상물매수청구권의 행사요건에 포함되지 않으나, 이 사건에서 제1, 2 반소건물은 현재 원고와 피고(반소원고)들에게 아무런 경제적 가치가 잔존하고 있다고 볼 수 없다. 제1, 2 반소건물은 불법음식점 영업 외에는 아무런 효용 가치가 없는 건물이며 다른 용도로 처분하거나 사용할 수도 없는 건물이다. 제1, 2 반소건물을 계속 보존시키는 것이 국민경제적 관점에서 바람직한 것도 아니다.

⑤ 만약 이 사건에서 지상물매수청구권을 인정한다면, 원고는 그 동안 임차인들로부터 받은 차임 누적액 보다 더 많은 금액을 지급하고 제1, 2 반소건물을 매수해야 하며, 매수한 이후에도 곧바로 자진 철거해야 한다. 그렇지 않으면 원고에게 이행강제금이 부과될 것이고, 결국에는 행정대집행을 당하게 된다. 이는 원고에게 가혹한 경제적 손실을 강요하거나 불법상태 유지를 강요하는 것에 다름 아니다.

(3) 이러한 사실관계에 의하면, 이 사건 제1, 2 특약은 형평에 반한다거나 일방적으로 피고(반소원고)들에게 불리하다고 볼 수 없으므로 민법 제652조에 저촉되지 않는다고 보아야 한다. 따라서 제1 반소청구 중 지상물매수청구권 부분 및 제2 반소청구는 모두 이유 없다.

나. 제1 반소청구 중 필요비 상환청구 부분

피고(반소원고) E은, 이 사건 토지 중 일부인 해변 뚝방이 태풍 및 강풍으로 유실되었고, 복구 공사를 하지 않으면 이 사건 토지 중 일부가 계속 유실될 우려가 있어서 자신이 10,888,800원을 지출하여 유실된 해변 뚝방 공사를 하였으며, 공사비는 이 사건토지를 보존하기 위하여 지출된 필요비이므로, 원고는 피고(반소원고) E에게 민법 제203조 제1항에 따라 10,888,800원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 을나 제4, 5, 6호증의 각 기재 및 영상만으로 피고(반소원고) E이 지출하였다는 공사비가 '이 사건 토지를 보존하기 위하여' 지출한 비용이라고 보기에 부족하고(해변에 위치한 제1 반소건물을 보존하기 위하여 지출한 비용으로 보인다), 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고(반소원고) E의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하고, 피고(반소원고)들의 반소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 오창훈

1) 밑줄 그은 부분은 피고 B의 요구에 의하여 F이 제2 임대차계약서 작성 후 수개월 후에 수기로 기재한 것이다.