

서울고등법원(인천) 2022. 4. 15 선고 2021나11686(본소), 2021나11693(반소) 판결 [토지인도
등 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

인천국제공항공사

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 신현정

피고(반소원고), 항소인

주식회사 A

소송대리인 변호사 고승현

변 론 종 결 2022. 2. 11.

판 결 선 고 2022. 4. 15.

제1 심판결 인천지방법원 2021. 2. 9. 선고 2019가합55537(본소), 2020가합 62173(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이의 본소 및 반소에 관한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 1,237,046,160원을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)에 대한 본소 청구 및 피고(반소원고)의 원고(반소피고)에 대한

나머지 반소 청구를 모두 기각한다.

2. 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에 발생한 소송총비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 인천 중구 E 잡종지 13,388㎡ 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 4,016㎡ 지상 별지2 목록 기재 각 건물을 철거하고, 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 위 (가) 부분 토지를 인도하라(제1심 공동피고 B, 주식회사 C, D단체 인천광역시지부에 관한 부분은 분리확정되었다).

나. 반소

원고는 피고에게 1,237,046,160원 및 이에 대하여 이 판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각한다. 반소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 인천국제공항의 개발, 관리, 운영 등을 위하여 인천국제공항공사법에 의해 설립된 법인으로 인천 중구 E 잡종지 13,388㎡의 소유자이고, 피고는 인천국제공항 건설로 인해 주거지를 상실한 이주민들에 의하여 부동산 전대업, 외식산업 등을 목적으로 설립된 회사이다.

나. 원고와 피고는 2007. 5. 10.경 원고를 임대인, 피고를 임차인으로 하여 인천 중구 E 잡종지 13,388㎡ 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 4,016㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 임대차기간은 2007년 영업개시일로부터 5년, 분기별 차임을 '개별공시지가(원/㎡) × 1.25% × 임대 면적(㎡)'으로 하는 토지 임대차계약(이하 '이 사건 종전계약'이라 한다)을 체결하였고, 2009. 3. 27.경 임대 면적을 796.4㎡로, 차임은 매월 지급하기로 하면서 월 차임을 '개별공시지가(원/㎡) × 0.4166% × 임대 면적(㎡)'으로 변경하였다(이하 '이 사건 변경계약'이라 한다).

다. 피고는 2007. 6.경 이 사건 토지에 별지2 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 신축하여 2007. 6. 11. 위 각 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 원고와 피고는 2012. 6. 21. 이 사건 토지에 관하여 임대 면적을 4,016㎡로, 연 차임을 '개별공시지가(원/㎡) × 0.73% × 임대 면적(㎡)'으로 변경하고 임대차기간은 2012. 6. 22.부터 2017. 6. 21.까지로 하는 토지 임대차 연장 계약(이하 '이 사건 연장계약'이라 하고, 종전, 변경, 연장계약을 통틀어 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

마. 원고는 피고에게 2017. 6. 19.경 이 사건 임대차계약이 2017. 6. 21. 기간만으로 종료됨에 따라 이 사건 각 건물의 철거 및 이 사건 토지의 원상회복을 요청하였고, 2017. 7. 6.경 재차 이 사건 임대차계약을 종료한다고 통보하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 내지 5, 7 내지 10, 14호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인의 요지

가. 본소

이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료되었으므로, 피고는 이 사건 각 건물을 철거하고 이 사건 토지를 원고에게 인도할 의무가 있다.

나. 반소

피고는 이 사건 임대차계약이 종료됨에 따라 이 사건 2020. 4. 16.자 답변서를 통해 원고에게 이 사건 각 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사하였고, 위 답변서 부분이 원고에게 도달하였으므로, 이 사건 각 건물에 대한 매매계약이 체결되었다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 각 건물의 매매대금 1,237,046,160원을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 본소 청구원인에 대한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2017. 6. 21. 기간만으로 종료되었고, 피고가 이 사건 임대차계약 종료 이후 현재까지 이 사건 각 건물을 소유하면서 이 사건 토지를 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 일응 피고는 이 사건 각 건물을 철거하고 이 사건 토지를 원고에게 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 항변(반소 청구원인)에 대한 판단

피고는 이 사건 각 건물에 관하여 민법 제643조, 제283조에 따른 지상물매수청구권의 행사를 이유로 원고의 청구에 응할 수 없다고 항변함과 동시에, 반소로 위 각 건물에 대한 매매대금의 지급을 구하므로, 이에 관하여 본다.

앞서 인정한 사실, 갑 제4, 7호증의 각 기재, 제1심 법원의 감정인 G에 대한 각 감정촉탁결과, 이 법원에 현저한 사실 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차계약으로서 기간만으로 종료된 사실, ② 이 사건 각 건물이 이 사건 토지 위에 현존하고 있는 사실, ③ 이 사건 각 건물에 관하여 매수청구권을 행사한다는 의사가 기재된 피고의 답변서 부분이 2020. 4. 17. 원고에게 송달된 사실, ④ 이 사건 각 건물의 2020. 6. 16. 무렵의 시가 합계액이 1,237,046,160원인 사실이 인정되고, 민법 제643조에 규정된 지상물매수청구권은 형성권이어서 그 행사에 의하여 지상물에 관하여 시가 상당액을 대금으로 하는 매매계약이 성립하게 되므로, 특별한 사정이 없는 한 원고와 피고 사이에는 2020. 4. 17.경 원고가 이 사건 각 건물을 대금 1,237,046,160원에 매수하는 내용의 매매계약이 성립되었다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 있다.

다. 원고의 재항변(반소에 대한 항변)에 대한 판단

이에 대하여 원고는, ‘피고가 이 사건 연장계약에서 지상물매수청구권을 포기하는 약정을 하였고, 위 지상물매수청구권 포기약정이 실질적으로 피고에게 불리하다고 할 수 없어 유효하므로, 피고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없다’는 취지로 재항변(반소청구에 대하여는 항변)하므로, 이하에서는 이에 관하여 본다.

(1) 민법 제643조에서 정한 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임차인이 가지는 지상물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료되었음에도 그 지상 건물이 현존하는 경우에 임대차계약을 성실하게 지켜온 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 있는 권리로서 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고, 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위한 제도이고(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 등 참조), 임차인의 위 매수청구권에 관한 민법 제643조의 규정은 강행규정이므로 이 규정을 위반하는 약정으로서 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다 할 것이나, 임차인 등에게 불리한 약정인지의 여부는 우선 당해 계약의 조건 자체에 의하여 가려져야 하지만 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인 등에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 한다(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다36130 판결, 대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다1231 판결 등 참조).

(2) 위 인정사실 및 갑 제8, 12호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 연장계약 제8조 제1, 2항에서 ‘계약기간이 만료되거나 해지되는 경우 피고는 건물, 기타 지상물 및 그 부속물을 조건 없이 자기 비용으로 철거하고 토지를 원상회복하며, 이 경우 원고에 대한 지상물매수청구권을 포기한다’는 취지로 정한 사실, 이 사건 임대차계약에 기한 차임이 원고의 자산관리규정에 따른 차임보다 저렴한 사실은 인정할 수 있다.

그러나 앞서 인정한 사실, 갑 제13, 21, 22호증, 을가 제5호증의 각 기재, 제1심 법원의 감정인 G에 대한 각 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을

종합적으로 고려하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 지상물매수청구권 포기약정이 실질적으로 임차인인 피고에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

(가) 민법 제280조 제1항 제1호에서는 견고한 건물에 대한 지상권의 최단 존속기간을 30년으로 정하고 있고, 민법 제643조에서 토지 임대차기간이 만료한 경우 현존하는 건물에 대한 임차인의 지상물매수청구권을 인정하고 있다. 이러한 민법 규정의 입법취지는, 견고한 건물의 경우 가능한 한 이를 장기간 유지되도록 하고 임대차기간이 만료된 후에도 임대인으로 하여금 이를 매수하도록 함으로써, 임차인을 두텁게 보호함과 동시에 건물의 철거로 발생할 불필요한 사회경제적 손실을 방지하려는 공익적 목적에 근거한다. 이 사건 각 건물은 일반철골구조의 2층 건물로서 그 구조가 비교적 견고하고 2020. 6. 16. 무렵의 시가 합계액도 1,237,046,160원에 달하여 그 경제적 가치와 효용이 큰 반면, 원고는 반드시 이를 철거하여 이 사건 토지를 다른 용도로 사용하여야 할 절박한 필요성이 있다는 점을 입증하지 못하고 있다. 그렇다면 이 사건 각 건물이 철거되지 않고 유지되어야 할 이유가 충분하고, 지상물매수청구권 포기특약의 유효성을 판단함에 있어서도 이러한 관점이 최대한 고려되어야 한다.

(나) 원고는 이 사건 임대차계약에서 정한 차임이 원고의 자산관리규정에 따른 차임보다 저렴하다는 점을 들어 이 사건 각 건물에 대한 지상물매수청구권의 포기가 실질적으로 임차인에게 불리하지 않다고 주장한다. 그러나 이 사건 임대차계약은 인천국제공항 건설로 인해 어업권 등 생계수단을 상실하게 되는 이주민들에게 생계대책을 마련해줄 목적으로 영업시설 부지를 제공하기 위해 체결된 것이므로, 이와 같은 이 사건 임대차계약의 손실보상적 성격을 고려하면, 일반적인 임차인들과의 임대차계약에서 기준으로 적용되는 원고의 자산관리규정을 피고와의 임대차계약에 그대로 적용하기는 어렵다. 또한 임대차계약의 차임은 해당 임대차목적물의 면적, 위치, 주변 상권, 실질적인 수익률 등 각 임대차목적물의 구체적인 상황을 개별적으로 고려하여 각 임대차계약에 맞게 결정되어야 하는 것이므로, 이 사건 임대차계약에서 정한 차임이 이 사건 토지의 구체적 상황과 시세를 모두 고려한 적정 차임보다 저렴하다는 점이 명확히 입증되지 않는 이상, 가사 원고가 자신의 내부규정인 자산관리규정에서 정한 것보다 저렴한 차임으로 이 사건 임대차계약을 체결함으로써

‘원고의 자산관리규정에 따른 차임과 이 사건 임대차계약에 따른 차임의 차액’에 해당하는 손해를 보았다 하더라도, 그러한 사정만으로 반드시 피고가 그 차액 상당의 이익을 얻었다고 단정할 수는 없는 것이다.

(다) 이 사건 변경계약 및 연장계약을 체결하면서 차임이 어느 정도 인하되기는 하였으나, 이러한 차임의 인하는, 이 사건 각 건물에서 운영되던 회센터의 영업난이 지속되어 이주민들에 대한 실질적인 지원책이 되지 못하고 회센터에 입주한 임차인들이 기존의 차임을 계속 납부하는 것이 어렵게 되는 등의 사정변경이 발생하자, 원고 측에서 먼저 차임의 감액을 제안함에 따라 이루어진 것으로 보인다.

(라) 지상물매수청구권 포기가 피고에게 불리하지 않다고 하려면, 적어도 피고가 그 포기약정 체결 당시에 그동안의 영업을 통해 이 사건 각 건물의 신축에 투입한 비용인 약 10억 원 이상의 순이익¹⁾을 이미 얻었거나 그때까지 발생한 순이익에 향후 5년 동안 발생할 순이익을 더할 경우 위 비용을 모두 회수할 수 있었다는 것이 입증되어야 하는데, 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(마) 원고는 당초 가설건축물 축조를 계획하였다가 건축허가를 받지 못해 이 사건 각 건물과 같은 일반건축물로 계획을 변경하면서도 토지 임대차기간(영업개시일로부터 5년)에 대한 부분은 그대로 유지하였다. 이처럼 건축 및 철거비용이 비교적 저렴한 가설건축물에서 일반건축물로 그 건축대상을 변경하였다면, 투자자본 회수 등을 고려하여 임대차기간을 더 장기간으로 정하는 것은 당연하다. 그렇다면 원고가 주장하는 것처럼 임대차기간을 계속 연장해준 것이 피고의 지상물매수청구권 포기에 상응하는 이익을 제공한 것이라고 평가하기는 어렵다.

(바) 원고는 이 사건 각 건물을 활용할 계획이 전혀 없으므로 피고의 지상물매수청구권이 인정될 경우 매매대금 및 등기비용 외에도 건물 철거비용까지 떠안게 되어 부당하다는 취지로 주장하나, 지상건물이 임대인에게 소용이 있는지 여부는 지상물매수청구권의 행사요건이라고 볼 수 없을 뿐만 아니라(대법원 2002. 5. 31. 선고 2001다42080 판결 등 참조), 향후 원고가 위 각 건물을 그대로 사용할지, 아니면 철거할지 여부는 현재로서는 명확하지 않으므로, 원고의 위 주장은 정당한 항변사유가 될 수 없다.

라. 소결론

결국 피고의 유효한 지상물매수청구권의 행사로 인해 원고와 피고 사이에는 이 사건 각 건물에 관한 매매계약이 체결되었다. 따라서 피고는 그 매매대금을 지급받기 전에는 위 각 건물을 점유할 권리가 있으므로, 원고의 피고에 대한 위 각 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도 청구는 받아들일 수 없고, 원고는 피고에게 이 사건 각 건물의 매매대금 1,237,046,160원을 지급할 의무가 있다(피고는, 위 매매대금에 대하여 이 판결 선고일부부터의 지연손해금 지급도 구하고 있으나, 원고의 매매대금 지급의무는 피고의 소유권이전등기 및 건물인도 의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 피고가 자신의 위 반대채무를 이행하였다거나 이행제공을 하였음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상, 위 지연손해금 지급 주장은 받아들일 수 없다).

4. 결론

그렇다면 피고의 원고에 대한 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 반소 청구 및 원고의 피고에 대한 본소 청구는 이유 없어 모두 기각하여야 한다. 제1심판결 중 원고와 피고 사이의 본소 및 반소에 관한 부분은 이와 결론이 달라 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결의 해당 부분을 주문과 같이 변경한다.

재판장 판사 김진석, 판사 이종훈, 판사 서여정

별지1

도면



별지2

부동산의 표시

1. 인천광역시 중구 E 잡종지 지상

인천광역시 중구 E J동

일반철골구조 기타지붕 2층 제2종근린생활시설

1층 398.02㎡ 일반음식점

2층 398.02㎡ 일반음식점

2. 인천광역시 중구 E 잡종지 지상

인천광역시 중구 E K동

일반철골구조 기타지붕 2층 제2종근린생활시설

1층 398.02㎡ 일반음식점

2층 398.02㎡ 일반음식점. 끝.

1) 이때의 순이익금은 임차인들의 매출액에서 실제 차임 등 각종 비용과 임차인들의 최소한의 생계비를 뺀 금액이어야 할 것이다.