

서울남부지방법원 2002. 9. 26 선고 2002가합4833, 2002가합8774 판결 [2002가합4833(본소)
건물등철거2002가합8774(반소) 건물등철거및토지인도]

전 문

원고(반소피고) 한국토지공사

보조참가인 겸 승계참가인

A 주식회사

피고(반소원고) B

피고 1. C

2. D

3. E

4. F

변론종결 2002. 9. 12.

판결선고 2002. 9. 26

주 문

1. 피고(반소원고) B는 원고(반소피고)에게 별지목록 기재 토지 지상 별지목록 기재 건물 및 별지도면 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉠, ㉡부분 컨테이너박스 1, 2층 각 24.74㎡, 같은 도면 표시 19, 20, 16, 15, 19의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉢부분 판자합판 스텔지붕 단층가건물 7.50㎡, 같은 도면 표시 21, 22, 23, 24, 21의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉣부분 철제이동식구조 화장실 1.69㎡, 같은 도면 표시 25, 26, 27, 28, 25의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉤, ㉤부분 1, 2층 컨테이너박스 각 18.00㎡, 같은 도면 표시 26, 29, 30, 27, 26의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉥부분 단층 컨테이너박스 18.00㎡, 같은 도면 표시 31, 32, 26, 25, 31의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉦부분 단층 컨테이너박스 18.00㎡, 같은 도면 표시 33, 34, 32, 31, 33의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉧부분 천막지붕구조 단층 가건물 7.50㎡, 같은 도면 표시 35, 36, 37, 38, 35의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉨부분 방화브룩담장 높이 2.10㎡, 같은 도면 표시 38, 37, 39, 40, 38의 각 점을 순차 연결한 선내 ㉩부분 판자 합판 스텔지붕 단층 가건물 25.78㎡, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14의 각 점 지상의 가로등을 각 철거하고, 별지목록 기재 토지를 인도하라.
2. 피고 D, C, E, F는 승계참가인에게 별지목록 기재 토지 지상 별지목록 기재 건물 및 위 ㉠, ㉡부분 컨테이너박스 1, 2층 각 24.74㎡, 위 ㉢부분 판자합판 스텔지붕 단층가건물 7.50㎡, 위 ㉤, ㉤부분 1, 2층 컨테이너박스 각 18.00㎡, 위 ㉥부분 단층 컨테이너박스 18.00㎡, 위 ㉦부분 단층 컨테이너박스 18.00㎡, 위 ㉧부분 천막지붕구조 단층 가건물 7.50㎡에서 각 퇴거하고, 별지목록 기재 토지를 인도하라.
3. 피고(반소원고) B의 원고(반소피고)에 대한 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 본소, 반소로 인한 부분은 이를 합하여 피고(반소원고) B의, 참가승계로 인한 부분은 피고 D, B, C, E의 각 부담으로 한다.
5. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본 소

주위적 청구취지 : 주문 제1항과 같은 판결

예비적 청구취지 : 피고(반소원고) B는 원고(반소피고)로부터 213,522,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지목록 기재 건물에 관하여 2002. 7. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 건물을 명도하라는 판결 및 주문 제1항과 같은 판결(다만, 별지목록 기재 건물의 철거를 구하는 부분은 제외)

반 소

원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 220,022,000원 및 이에 대한 2002. 7. 25.부터 이 사건 판결선고시까지는 연 5%의, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 25%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라는 판결

승 계 참 가

주문 제2항과 같은 판결

이 유

본소, 반소 및 승계참가인의 청구를 모두 함께 본다.

1. 본소 청구 및 승계참가인의 주장에 대한 판단

가. 기초사실

아래 각 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나, 갑 1, 2, 4(=을 1호증), 5 내지 9호증, 14호증, 을 1호증의 각 기재와 이 법원의 현장검증결과, 감정인 G의 측량감정결과에 변론의 전취지를 종합하여 인정할 수 있다.

(1) 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)는 2000. 4. 8. 별지목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 그 지상에 자동차운전학원을 운영하려는 피고 B(반소 원고, 이하 피고 B라고만 한다)와 사이에 임대차보증금 189,750,000원, 차임 월 37,950,000원, 임대차기간 계약일로부터 2001. 4. 7.까지 1년으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

(2) 피고 B는 위 임대차계약에 따라 이 사건 토지를 인도받은 뒤 이 사건 토지 지상에 별지목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건립하여 2000. 12. 14. 그 소유권보존등기를 경료하였고(그 뒤 2층 부분을 증축하여 2002. 1. 19. 표시변경등기를 경료하였다), 주문 제1항 기재와 같이 ㉠, ㉡부분 컨테이너박스 1, 2층 각 24.74㎡, ㉢ 부분 판자합판 스투트지붕 단층 가건물 7.50㎡, ㉣부분 철제이동식구조 화장실 1.69㎡, ㉤, ㉥부분 1, 2층 컨테이너박스 각 18.00㎡, ㉦부분 단층 컨테이너박스 18.00㎡, ㉧부분 단층 컨테이너박스 18.00㎡, ㉨부분 천막지붕 단층 가건물 7.50㎡(이하 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣ 내지 ㉨ 부분을 합하여 '이 사건 컨테이너박스 등'이라 하고, 이 사건 건물과 합하여 '이 사건 지상물'이라 한다), ㉩부분 방화브룩담장 높이 2.10㎡, ㉪부분 판자합판 스투트 지붕 단층 가건물 25.78㎡, 가로등을 각 설치하여 피고 D, C, E, F와 함께 'H자동차운전학원'이라는 상호로 자동차운전학원을 공동사업으로 운영하였다.

(3) 원고는 피고 B의 임대차기간 연장 요청에 따라 2001. 8. 피고 B와 사이에 임대차보증금 221,375,000원, 차임 월 44,275,000원, 임대차기간을 2001. 4. 8.부터 2002. 4. 7.까지 1년으로 하여 임대차계약을 갱신하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

(4) 원고는 2002. 1. 14. 승계참가인에게 이 사건 토지를 매도함과 아울러 2002. 1. 17.경 및 2002. 3. 19.경 피고 B 앞으로 임대차기간 연장을 불가하니 임대차기간 만료일(2002. 4. 17.)까지 이 사건 토지를 원상으로 복구하여 인도해 줄 것을 통보하였다.

(5) 임대차기간이 만료된 이후에도 피고 B는 원고의 위 통보에 불응한 채 피고 D, B, C, E과 함께 이 사건 토지 지상에 현존하는 지상물 및 시설물 일체를 점유·사용하고 있다.

(6) 한편 이 사건 토지는 이 사건 소송의 계속 중인 2002. 6. 25. 승계참가인 명의로 소유권이전등기가 경료되었다.

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B는 이 사건 토지의 임대인인 원고에게 2002. 4. 7. 기간만료로 인한 임대차계약 종료에 따른 원상회복으로서 위 1. 가. (2).항 기재의 이 사건 지상물 및 나머지 시설물들을 각 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 승계참가인에 대한 관계에서 이 사건 토지를 점유·사용할 권원을 내세우지 못하는 피고 C, D, E, F는 이 사건 토지의 현 소유자인 승계참가인에게 소유물에 대한 방해배제로 서 위 철거집행을 위하여 이 사건 지상물에서 퇴거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2. 피고 B의 항변 및 반소 청구에 대한 판단

가. 신의칙 위반 항변

피고 B는 먼저 피고들이 경영하는 자동차운전학원의 이전지를 확보하지 못함에 따라 임대차계약 갱신이 안될 경우에는 중대한 피해가 발생할 수 있다는 점을 원고가 잘 알고 있으면서도 임대차계약 갱신청구를 거절하는 것은 신의칙에 반한다고 주장하나, 위 인정사실에 비추어볼 때 피고들이 주장하는 위 사정만으로는 원고가 임대차계약 갱신청구를 거절하는 것이 신의성실의 원칙에 반하는 것이라고 할 수 없다.

나. 지상물매수청구에 기한 항변 및 반소

(1) 피고 B는 이 사건 임대차는 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차로서 임대차계약이 종료될 당시 그 지상에 이 사건 지상물이 현존하고 있고, 원고가 임대차계약의 갱신을 원하지 아니하므로 이 사건 지상물에 관하여 민법 제643조에 규정된 지상물매수청구권을 행사하면서 이에 기하여 그 매매대금 상당을 지급받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다고 항변함과 아울러 반소로서 매매대금 220,022,000원의 지급을 구한다.

(2) 우선 이 사건 토지임대차가 민법 제643조에서 정한 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 임대차인지 여부에 관하여 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지는 피고 B가 자동차운전학원을 운영하기 위하여 원고로부터 임차하였고, 컨테이너박스 등의 지상물은 피고 B가 임대차기간 중에 위

자동차운전학원의 운영에 필요하여 이에 사용하기 위하여 설치한 것이므로 이 사건 임대차가 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 임대차가 아니라고 할 수 없다.

(3) 다음으로 민법 제643조의 지상물매수청구권은 임차인으로 하여금 투자자금의 회수를 가능하게 하려는 것 뿐만 아니라 그 지상물을 무조건 철거하는 경우 초래되는 국민경제적 손실을 방지하고자 하는 데에도 그 제도적 의의가 있음에 비추어 매수청구권의 대상이 되는 지상물은 어느 정도는 견고하고 사회경제적으로 효용가치가 큰 건물 기타 지상시설을 의미하는 것으로 봄이 상당하다.

돌이켜 이 사건의 경우에 과연 이 사건 지상물이 매수청구권의 대상이 되는 지상물인지 여부에 관하여 보건대, 을 2호증의 기재, 이 법원의 현장검증결과, 감정인 G의 측량감정결과, 감정인 I의

시가감정결과에 변론의 전취지를 종합하면, 우선 이 사건 컨테이너박스 등은 컨테이너박스를 서로 포개어 놓거나 붙여 놓은 상태에 천막지붕이나 판자합판 스투지붕으로 된 소규모의 간이시설물을 측면에 덧붙인 형태로 설치되어 있어 컨테이너박스의 경우 지상에서 분리하기 용이하고 다른 곳으로 옮겨 재사용함에 있어 별다른 지장이 없고, 가건물 또한 철거·해체가 용이한 형태인 사실을 인정할 수 있어 이 사건 컨테이너박스 등은 그 재질, 형태, 구조 등에 비추어 이를 철거하더라도

사회경제적으로 큰 손실을 초래하지는 않는다 할 것이어서 지상물 매수청구권의 대상에 해당하지 않는다고 할 것이다. 다음으로 이 사건 건물은 이 사건 토지상에 상대적으로 견고하게 건립되어 있어 그 철거·해체가 반드시 용이하다고 단정하기 어렵고, 또한 이를 분리하여 다른 곳에서 재사용하기도 곤란하다 할 것이어서 이 사건 건물은 매수청구의 대상이 된다고 보아야 할 것이므로, 피고 B의 위 항변은 위 인정범위 내에서만 이유 있다.

(4) 이에 대하여 원고는 피고 B가 임대차계약 체결시에 원상회복의 특약을 한 바 있고, 임대차기간 만료 후에 지상물의 철거이행을 담보하기 위하여 예금채권에 관하여 질권을 설정해 준 바 있으므로, 지상물매수청구권을 포기하였을 뿐만 아니라 위 임대차계약이 위 피고의 2001. 12. 31.이후부터 2002. 4. 17.까지 차임이 연체된 바 있으므로 위 피고로서는 원고에 대하여 이 사건 지상물에 대한 매수청구를 할 수 없다는 취지로 주장한다.

그러므로 먼저 피고 B가 지상물매수청구권을 포기하였는지 여부에 관하여 보건대, 토지 임대인과 토지 임차인 사이에 임대차기간 만료시에 임차인이 지상 건물을 양도하거나 이를 철거하기로 하는

약정은 특별한 사정이 없는 한, 민법 제643조 소정의 임차인의 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것이므로 민법 제652조의 규정에 의하여 무효라고 보아야 할 것이나, 한편 토지임대차 기간만료시 임차인이 지상건물을 양도하거나 철거하기로 하는 약정은 당해 계약의 조건, 계약체결의 경위와 제반 사정 등을 종합적으로 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정을 인정할 수 있을 때에는 위 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 할 것이다(대법원 1992. 4. 14. 선고 91다36130 판결 참조). 이 사건에서 갑 2, 5, 9, 13호증, 을 3, 4, 5, 8호증의 각 기재에 변론의 전취지를 종합해보면, 원고와 피고 B 사이에 임대차계약을 체결함에 있어 임대차계약이 종료되거나 임차물이 제3자에게 매각되는 등의 경우 임차인은 지체없이 임차물을 원상회복하여 반환하도록 정하면서 그 철거 및 원상회복을 담보하기 위하여 원상회복보증금을 납부하도록 특약한 사실, 이러한 원상회복 특약은 토지의 취득·관리·개발 및 공급사업을 목적으로 하는 공법인인 원고가 그 목적사업의 수행에 지장이 없도록 취한 조치로서 피고 B로서도 이러한 점을 알았거나 알 수 있었고 따라서 원고로부터 토지인도 요청을 받은 후에는 곧바로 자동차학원의 이전에 필요한 조치를 취하자 원고가 그 소유의 다른 토지로서 안양시 동안구 J에 있는 토지를 피고 B에게 매도해 준 사실, 피고 B가 이 사건 임대차기간 만료후인 2002. 5. 3. 원고에 대하여 이 사건 지상물 및 시설물 등의 철거이행을 보증하기 위하여 공동사업자인 피고 F 명의의 예금채권에 관하여 질권설정자를 H자동차학원 F 외 3인으로, 질권자를 원고로, 설정액을 6,500만원으로 하는 채권질권을 설정해 준 사실을 각 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 원고와 피고 B 사이의 원상회복 특약이 전체적으로 보아 임차인인 위 피고에게 실질적으로 불리한 것이었다고 단정하기 어렵고, 따라서 불리한 약정으로 무효라고 볼 수 없으므로, 이 부분 원고의 재항변은 이유 있고 피고 B의 지상물매수청구권 행사에 기한 위 항변 및 반소 청구는 결국 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 피고 B에 대하여 이 사건 토지 지상에 설치된 건물 및 시설물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하는 원고의 청구 및 피고 C, D, E, F에 대하여 이 사건 지상물로부터의 퇴거 및 이 사건 토지의 인도를 구하는 승계참가인의 청구는 모두 이유있어 인용하고 피고 B의 반소청구는 이유 없어

기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박시환 판사 홍지영 판사 송찬호

별지