

수원지방법원 평택지원 2018. 9. 7 선고 2017가단7595(본소), 2018가단55218(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 보증금반환]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)주식회사 다운푸드

변론 종결 2018. 6. 22.

판결 선고 2018. 9. 7.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 평택시 B 대 400m² 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가'부분 경량철골조 조립식판넬 건물 239.6㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 본소 및 반소를 합하여 소송비용은 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문과 같다.

[반소]

원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 함)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 함)에게 60,500,000원 및 이에 대한 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 완제일까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원, 피고 사이의 토지 임대차계약의 체결

- (1) 원고는 평택시 B 대 400m²(나대지, 이하 '이 사건 토지'라고 함)의 소유자이고, 피고는 음식점 경영 및 식자재 유통업 등을 목적으로 설립된 주식회사이다.
- (2) 피고는 대규모 도시개발사업으로 인해 이 사건 토지 인근에서 다수의 아파트 신축공사가 진행되자, 단기간 동안 이 사건 토지에 식당 건물을 건축하여 함바식당을 운영하기로 하고, 2015. 8. 10.경 원고로부터 이 사건 토지를 다음과 같은 조건으로 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라 함)하였다.
 - 임차보증금 3,000만 원, 월차임 250만 원(부가가치세 별도, 매월 2일에 선불로 지급)
 - 임대기간 2015. 9. 21.부터 2018. 3. 21.까지 30개월간
 - 임차인은 임대인의 동의 없이 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하고, 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음(제3조)
 - 임대인은 임차인이 3기 이상의 차임을 연체하거나, 계약서 제3항을 위반하는 경우 즉시 해지할 수 있음
 - 임대차계약이 종료된 경우, 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 반환함
 - 계약 당사자의 채무불이행이 있는 경우, 상대방은 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있고, 손해배상을 청구할 수 있으며, 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상 기준으로 함
 - 특약사항

- ① 현 상태의 임대차계약으로, 등기부등본 분석 결과 하자 없는 상태임을 확인 후에 계약함
- ② 땅은 400㎡이고, 건물면적은 232㎡(약70평) 이내에서 임차인이 짓는다.
- ③ 건물의 소유는 임대인 명의로 하고, 건축비와 만기 시 철거비용은 임차인이 부담함
- ④ 임차목적물을 사용함에 따른 사용상의 사고 등 기타 불이익은 임차인이 책임진다.
- ⑤ 부가가치세는 별도로 함
- ⑥ 본 땅은 함바식당으로 임대하는 것이며, 식당 허가가 안날 시 계약은 무효로 함

.. 중략 ..

- ⑩ 본 계약서에 기재되지 않은 사항은 주택임대차보호법 및 일반 부동산 거래 관례에 따름

(3) 이후 원, 피고는 이 사건 임대차계약과 관련하여 공증을 하였고, 그 주요 내용은 다음과 같다.

- 이 사건 임대차계약은 함바식당으로 한 것임(본문)
- 계약 만기 도래 시 임차인은 철거해 가는 조건의 계약이고, 이를 지켜야 함(1항)
- 임차인이 월 차임을 3기 연체시 지체 없이 임대인이 계약해지를 할 수 있으며, 이 때 임차인은 건물을 철거해야 함(2항)
- 건물 짓는 비용과 철거비용은 일체를 임차인이 부담하고, 임대인에게 매도청구를 할 수 없음(3항)

나. 건물의 신축공사 진행의 경과

이후 피고는 원고 명의로 이 사건 토지 지상에 식당 건물 건축허가절차를 진행하였고, 2015. 11.

16.경 원고 명의로 아래와 같은 내용의 건축허가를 받은 후, 2016. 4.경 자신의 비용으로 단독주택 및 휴게음식점 용도의 건물 신축공사를 진행하여, 2016. 11.경 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가'부분 경량철골조 조립식판넬 건물 239.6㎡(휴게음식점 용도 면적: 125.6㎡ + 단독주택 용도 면적: 114㎡, 이하 '이 사건 건물'이라 함)를 완공하였다.

- 건축주: 원고
- 용도: 단독주택 및 휴게음식점
- 연면적: 239.6㎡(용적률: 59.9%), 대지면적: 400㎡(건폐율: 59.9%), 동수/층수: 1동/지상 1층
- 비교사항: C지구 R2, 휴게음식점 가능(건폐율 60%, 용적률: 180% 이내)

다. 피고의 임차보증금 및 차임 지급내역

한편, 피고는 원고에게 2015. 8. 31.경 300만 원, 2015. 9. 25.경 2,700만 원 합계 3,000만 원의 임차보증금을 지급하였고, 2016. 8. 20. 기준 피고가 원고에게 지급해야 할 차임액은 3,025만 원(부가가치세 포함 월 275만 원 × 2015. 9. 21. ~ 2016. 8. 20.까지 11개월)인데, 이 사건 임대기간 개시 이후 2016. 10. 31.까지 사이에 피고가 원고에게 지급한 차임의 합계액은 3,050만 원이고 그 구체적 내역은 아래와 같으며, 피고는 원고에게 2016. 8. 21. 이후분부터의 차임을 지급하지 아니하였다.

- 2016. 1. 14. 500만 원
- 2016. 4. 2. 1,000만 원
- 2016. 5. 30. 275만 원
- 2016. 6. 30. 250만 원
- 2016. 8. 1. 275만 원
- 2016. 9. 1. 250만 원
- 2016. 10. 2. 250만 원
- 2016. 10. 31. 250만 원

라. 원고의 해지통지

이에 원고는 2017. 2. 6.경 피고의 연체차임 중 자신이 용인한 부분을 제외한 4개월분 1,100만 원(부가가치세 포함)을 연체차임으로 특정하여 고지하면서, 차임연체를 원인으로 하여 이 사건 임대차계약의 해지를 통지하였고, 위 해지통지는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

마. 이 사건 토지 인근 함바식당들의 운영형태

(1) 한편, 이 사건 토지 인근에는 여러 함바식당들이 운영되고 있었는데, 그 함바식당들은 대부분 휴게음식점 영업허가를 받고 운영하고 있었다.

(2) 한편, 이 사건 건물에 관하여는 일반음식점 영업허가는 불가능하고, 휴게음식점 영업허가만 가능한 상태이다.

【인정근거: 당사자 사이에 다툼이 없거나 명백히 다투지 아니하는 사실, 갑 1호증 ~ 갑 15호증, 을 1호증 ~ 을 3호증, 을 5호증 ~ 을 7호증, 을 9, 10호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 평택시에 대한

사실조회결과 및 변론 전체의 취지】

2. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 3기 이상의 차임연체 및 원고의 해지 통지에 의하여, 2017. 2. 6.경 적법하게 해지되었다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원상회복약정에 기하여 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 해제조건 성취에 따른 무효 주장에 대한 판단 (가) 피고 주장의 요지

이 사건 임대차계약은 이 사건 건물에 관한 일반음식점 영업허가가 이루어지지 못하는 것을 무효의 해제조건으로 정하였는데, 이 사건 건물에 관하여는 휴게음식점 영업허가만 가능하고 일반음식점 영업허가는 불가능하다는 점이 밝혀져 해제조건이 충족되었으므로, 이 사건 임대차계약은 무효로 확정되었고, 따라서 원고는 피고에게 이 사건 임대차계약의 유효를 전제로 하여 임대차계약 해지를 청구권원으로 한 이 사건 청구를 할 수 없다.

(나) 판단

이 사건 임대차계약이 피고 명의의 일반음식점 영업허가(휴게음식점 영업허가 배제)를 무효의 해제조건으로 정한 것인지 여부에 관하여 살피건대, 피고 제출의 증거들만으로 이 사건 임대차계약이 정한 해제조건인 내용이, '휴게음식점 영업허가를 배제한 일반음식점 영업허가를 얻지 못하는 것'이라고 인정하게 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없으며, 오히려, 앞서 본 인정사실을 통해 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, ① 이 사건 임대차계약서 및 공증내용상 문구가 '일반음식점 허가'가 아닌, '함바식당 허가'로 특정되어 기재되어 있는 점, ② 이 사건 건물에 관하여 휴게음식점 영업허가는 현재도 가능한 상태인 점, ③ 이 사건 토지 인근에 다수의 함바식당이 운영되고 있었는데, 그 함바식당 역시 일반음식점 영업허가가 아닌, 휴게음식점 영업허가를 받고 운영되어 왔던 점, ④ 특히, 이 사건 건물의 건축허가는 애초부터 피고가 주관하여 원고 명의로 추진하였는데, 건축허가 당시부터 이 사건 건물에서 휴게음식점만 가능하다는 점이 피고에게 고지되었고(갑 12호증 건축허가 알림 처리 비교란), 피고는 이를 인식하고 이 사건 건물에 관한 신축공사를 착공하여 완공하였으며, 그

과정에서 원고에게 일반음식점 영업허가가 불가능하다는 점에 관하여 아무런 이의제기를 하지 않다가, 이 사건 소송과정에서 비로소 해제조건 성취 주장을 하기 시작한 점 등을 종합해 보면, 이 사건 임대차계약이 정한 해제조건은 '일반음식점 또는 휴게음식점 영업허가를 얻지 못하는 것'이라고 해석될 뿐이므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 원상회복 약정의 무효 주장에 대한 판단 (가) 피고 주장의 요지

이 사건 임대차계약은 건물 소유를 통한 함바식당 운영을 목적으로 한 토지 임대차계약이므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사할 수 있고, 이를 배제하기로 하는 건물철거 등 원상회복특약은 강행규정 위반으로 무효이므로, 원고의 이 사건 건물에 대한 철거청구는 부당하다.

(나) 판단

살피건대, 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인에게 인정되는 지상물매수청구권은 임차인의 채무불이행으로 인해 해지되는 경우에는 인정되지 않는다(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 다수).

따라서, 공작물 등 소유를 목적으로 하는 토지임대차계약을 체결함에 있어, 임차인의 채무불이행을 전제로 하여 이루어진 공작물 등에 관한 원상회복 특약은 민법상 지상물매수청구권을 규정한 강행규정 위반 약정으로 무효라고 볼 수 없고, 따라서 약정내용 대로 온전하게 유효한 것으로 인정된다.

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 것과 같이 이 사건 임대차계약의 특약을 구체화한 공증내용의 2항이 임차인의 채무불이행을 전제로 한 원상회복 특약이므로, 이는 온전히 유효한 약정이라 할 것이고, 원고가 피고에 대하여 이 사건 건물의 철거를 구하는 권원은 위 공증내용 2항에 기한 것임이 명백하므로, 위 공증내용 1항과 3항의 무효 여부와 관계없이, 위 공증내용 2항이 무효임을 전제로 한 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 해제조건 성취에 의한 무효 주장에 대한 판단

피고는, 이 사건 임대차계약이 정한 해제조건이 충족되어 이 사건 임대차계약은 무효로 확정되었고, 따라서 원고는 피고에게 부당이득으로 피고가 원고에게 지 지급한 보증금 3,000만 원과 차임 합계

3,050만 원 합계 6,050만 원을 반환할 의무가 있다고 주장하나, 이 사건 임대차계약이 정한 해제조건이 성취되지 아니하였음은 앞서 판단한 것과 같으므로, 해제조건 성취를 전제로 한 피고의 이 부분 주장은 나머지 점을 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

나. 임대목적 달성 불능을 원인으로 한 계약해제 주장에 대한 판단

(1) 피고 주장의 요지 피고가 이 사건 건물에 관하여 함바식당을 운영하기 위한 일반음식점 영업허가를 받을 수 없음에도 불구하고, 일반음식점 영업허가를 받을 목적으로 이 사건 임대차계약이 체결되었는바, 이 사건 임대차계약은 임대 목적 달성이 애초부터 불가능한 계약이므로 이 사건 임대차계약을 해제하고, 따라서 원고는 피고에게 보증금 3,000만 원과 피고가 기 지급한 차임 3,050만 원 합계 6,050만 원을 반환할 의무가 있다.

(2) 판단 살피건대, 피고 주장의 해제사유는 법정해제 사유(임대목적물인 토지의 인도 의무 이행불능)에 해당하지 아니하므로, 피고 주장이 받아들여지기 위하여는 임대 목적 달성 불능을 해제사유로 인정하는 내용의 당사자 사이의 약정이 인정되어야 한다.

그런데, 원, 피고 사이에 피고의 임대 목적 달성불능을 이 사건 임대차계약의 약정 해제사유로 정하였음을 인정할만한 아무런 증거가 없고, 오히려 피고 주장의 사유는 이 사건 임대차계약이 무효로 되는 해제조건을 정한 것이라고 인정될 뿐이며, 해제조건이 성취되지 않았음은 앞서 판단한 것과 같다.

따라서, 피고의 이 부분 주장도 나머지 점을 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

다. 착오에 기한 계약취소 주장에 대한 판단

(1) 피고 주장의 요지 피고는 이 사건 건물에 관하여 일반음식점 영업허가가 가능하다는 착오에 빠져 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 위와 같은 착오는 이 사건 임대차계약 체결 여부를 결정하는데 중요한 사항에 해당하므로 이 사건 임대차계약을 취소하고, 따라서 원고는 피고에게 보증금 3,000만 원과 피고가 기 지급한 차임 3,050만 원 합계 6,050만 원을 반환할 의무가 있다.

(2) 판단 앞서 본 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약 체결의 동기는 명시적으로 표시되어 이 사건 임대차계약의 내용으로 포함되었고, 이 사건 임대차계약의 내용으로 포함된 표시된 동기는 피고가 이 사건 토지 지상에 건물을 건축하여 식당을 운영하는 것이라고 인정될 뿐이다.

따라서, 피고 주장의 동기(휴게음식점 영업허가를 통한 함바식당 운영은 안할 것이고, 반드시 일반음식점 영업허가를 받아 함바식당을 운영하겠다는 동기)는 표시되지 않은 동기에 불과하여, 그 착오를 이유로 이 사건 임대차계약을 취소할 수는 없으므로, 피고의 이 부분 주장도 나머지 점을 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이현복

별지