

인천지방법원 2015. 5. 15 선고 2013가합7383(본소), 2013가합19232(반소) 판결

[지상물매수청구 등 · 토지인도 등]

전 문

원고(반소피고) 한국살베지 주식회사

피고(반소원고) 인천항만공사

변 론 종결 2015. 4. 24.

판결 선고 2015. 5. 15.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 별지 1 부동산 목록 기재 토지 중 별지 2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1을 순차로 연결한 선내 "E" 부분 10,049.3㎡를 인도하고,
나. 위 가.항 기재 토지 중 별지 4 가설시설물 배치도 표시 "A, B, C, D, E, G, H, L, N, P, R, S, T, V, X" 각 부분 지상에 설치된 별지 3 가설시설물 현황표 기재 각 물건을 수거 및 철거하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

가. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)로부터 별지 1 부동산 목록 기재 토지 중 (1) 별지 5 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 18㎡를, (2) 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 74㎡를, (3) 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 80㎡를, (4) 같은 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 140㎡를, (5) 같은 도면 표시 17, 18, 19, 20, 21, 22, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마) 부분 220㎡를, (6) 같은 도면 표시 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내(바) 부분 539㎡를, (7) 같은 도면 표시 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 차례로 연결한 선내 (사) 부분 539㎡를, (8) 같은 도면 표시 31, 32, 33, 34, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 (아) 부분 539㎡를, (9) 같은 도면 표시 35, 36, 37, 38, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 (자) 부분 143㎡를, (10) 같은 도면 표시 36, 39, 42, 37, 36의 각 점을 차례로 연결한 선내 (차) 부분 143㎡를, (11) 같은 도면 표시 39, 40, 41, 42, 39의 각 점을 차례로 연결한 선내 (카) 부분 143㎡를, (12) 같은 도면 표시 43, 44, 45, 46, 47, 48, 43의 각 점을 차례로 연결한 선내 (타)부분 250㎡를 각 인도받음과 동시에 원고에게 261,961,000원을 지급하라.

나. 피고는 원고에게 20,000,000원 및 이에 대한 2013. 1. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 반소

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

아래 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증의 1 내지 14, 갑 제3호증의 1, 2의 각

기재와 이 법원의 인천지방해양항만청장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 1995. 3. 28.경 소외 인천지방해양수산청장으로부터 별지 1 부동산 목록기재 토지 중 별지 2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1을 순차로 연결한 선내 "E" 부분 10,049.3㎡(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 대하여 선박 해철 및 고철 야적 목적으로 항만시설 사용허가를 받고, 매년 이를 연장하여 이 사건 부동산을 사용하여 왔다.

나. 이후 원고는 이 사건 부동산의 소유권을 이전받은 피고와 사이에 2006. 12.경 이 사건 부동산에 관하여 수출입 보세화물 장치 및 고철 야적 목적으로 최초의 임대차계약을 체결한 이래 임대차계약을 계속 갱신하여 왔는데, 2011. 12. 1. 최종적으로 체결된 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)의 내용은 다음과 같다.

- 1) 임대차기간은 2012. 1. 1.부터 2012. 12. 31.까지로 한다.
- 2) 연간 임대료는 179,577,560원(부가세 별도)으로 한다.
- 3) 임대기간이 만료되거나 본 계약이 해지된 경우에 '을(원고, 이하 같다)'은 '갑(피고, 이하 같다)'이 지정하는 기간 내에 임대재산을 원 상태로 '갑'의 확인을 받은 후 반환하여야 한다.
- 4) 임대기간이 만료되거나 본 계약이 해지된 경우 '을'이 설치한 시설물(건축물, 구축물 및 가설건축물 등)이 원상회복이 이루어지지 않을 경우 '을'은 동 시설물에 대한 일체의 권리를 포기하며, 동 시설물에 대한 권리(철거 및 매각 등)는 '갑'이 취득한다.
- 5) '을'이 '갑'의 사전 동의 없이 임대재산에 필요비 및 유익비를 지출한 경우 '을'은 어떠한 경우에도 '갑'에게 이를 청구할 수 없다.

다. 피고는 2012. 12. 11.경 원고에게 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되면 이 사건 부동산을 원상회복하여 반환하라고 통보하였고, 이 사건 임대차계약은 2012. 12.31. 기간 만료로 종료되었다. 라. 한편, 이 사건 부동산 중 별지 4 가설시설물 배치도 표시 "A, B, C, D, E, G, H, L, N, P, R, S, T, V, X" 각 부분 지상에는 원고가 설치하여 소유하는 별지 3 가설시설물 현황표 기재와 같은 가설시설물(이하 '이 사건 시설물'이라고 한다)이 현존하고 있다.

2. 본소청구에 대한 판단

가. 지상물매수청구에 대한 판단

1) 원고의 주장

원고는 피고로부터 이 사건 임대차계약의 종료를 통보받음에 따라 이 사건 본소로써 원고가 이 사건 부동산 지상에 설치한 시설물들에 대한 지상물매수청구권을 행사한다. 이 사건 임대차계약에 지상물매수청구권 포기 특약이 있다고 하더라도 이는 임차인에 불리한 약정으로서 강행규정인 민법 제643조에 위반하여 효력이 없다.

2) 피고의 주장

이 사건 임대차계약은 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 계약이 아닐 뿐만 아니라, 원고는 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 갱신할 때마다 원상회복을 약속하고, 이 사건 부동산을 장기간 저렴하게 사용하여 온 점 등에 비추어 보면 지상물매수청구권 포기 특약이 피고에게 불리한 약정이라고 보기도 어려우므로, 원고의 지상물매수청구권 행사는 부당하다.

3) 판단

가) 민법 제643조가 규정하는 임차인의 지상물매수청구권은 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 임대인에 대하여 현존하는 건물, 수목 기타 지상시설의 매수를 청구할 수 있는 권리이다. 그런데 이 사건 임대차계약의 목적은 이 사건 부동산을 고철 야적 내지 보세화물 장치용으로 사용하기 위한 것이었음은 앞서 본 바와 같은바, 이 사건 시설물이 원고의 영업을 위하여 필요한 시설물이었다고 하더라도 그 자체의 소유가 이 사건 임대차계약의 목적은 아니었다고 할 것이고, 달리 이 사건 임대차계약이 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 것임을 인정할 증거가 없으므로, 원고는 이 사건 시설물에 대한 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

나) 설령 이 사건 임대차계약이 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 계약이 라 하더라도, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약 당시 임대기간이 만료되면 임대목적물을 원상회복하고, 이 사건 시설물의 원상회복이 이루어지지 않을 경우 그에 관한 권리를 포기하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 이로써 원고는 이 사건 시설물에 대한 지상물매수청구권을 포기하였다고 할 것이다.

한편, 임차인의 매수청구권에 관한 민법 제643조는 강행규정으로서 이에 위반하여 임차인에게 불리한 약정은 효력이 없으나, 계약 조건과 계약 체결 경위 등 제반사정을 고려하여 실질적으로 임차인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에는 강행규정에 저촉되지 않는 것으로 보아야 하는바, 앞서 든 증거들과 갑 제4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, (1) 원고는 이 사건 부동산을 장기간(약 18년)에 걸쳐 주변 사유지 임대료보다 현저히 저렴하게 사용하여 온 점, (2) 원고는 이 사건 시설물에 대한 인천지방해양수산청장의 설치 허가를 받을 당시 시설물의 존치기간을 이 사건 부동산의 사용허가기간 내로 한정하였을 뿐만 아니라, 그 기간 내라도 인천지방해양수산청장의 철거 요구가 있으면 조건 없이 이에 응하기로 하면서 철거 이행 지급보증보험증권까지 발행받아제출하였던 점, (3) 원고는 추가 시설물에 대한 피고의 설치 허가를 받을 때에도 시설물의 존치기간을 1년 내의 단기간으로 정하였고, 그 기간 내라도 피고의 철거 지시가 있으면 원고의 부담으로 이에 따르기로 하였으며, 이 사건 부동산의 사용기간이 만료하면 위 시설물을 원상회복하는 조건으로 허가를 받았던 점, (4) 이 사건 시설물은 어류를 보관하기 위한 수조와 변전실, 업무용 창고 등으로서 이 사건 부동산의 객관적인편익을 위한 시설물이라기보다는 원고의 특수한 영업 목적에 사용하기 위하여 설치된시설물인 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 시설물의 매수청구권을 포기한 것이 실질적으로 원고에게 불리하다고 보기도 어려우므로 위 포기 특약은 유효하다.

다) 따라서 원고가 피고에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있음을 전제로 한 이 부분 주장은 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

나. 비용상환청구에 대한 판단

1) 원고는 이 사건 부동산을 임차하여 평탄작업, 포장작업과 오염물질 제거작업등 대지조성화 작업을 위하여 유익비 4억여 원을 지출하였다고 주장하면서 그 일부 청구로서 피고에게 2,000만 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

2) 민법 제626조 제2항은 임차인이 유익비를 지출한 경우에 임대인은 임대차 종료시 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인이 지출한 금액이나 그 가치증가액을 상환하여야 한다고 규정하고

있고, 유익비의 상환범위는 임차인이 유익비로 지출한 비용과 현존하는 가치증가액 중 임대인이 선택하는 바에 따라 정하여지므로, 임차인은 임대인의 선택권을 위하여 실제로 지출한 비용과 현존하는 가치증가액 모두를 주장·입증하여야 할 것이다. 그런데 갑 제5호증의 14 내지 20, 갑 제7호증의 1 내지 3의 각 기재 및 영상만으로는 원고가 실제로 지출한 비용과 이 사건 부동산의 현존하는 가치증가액을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없는바, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 설령 원고 주장과 같은 유익비가 인정된다고 하더라도, 비용상환청구권에 관한 민법 제626조는 강행규정이 아니어서 당사자 사이의 약정으로 이를 포기할 수 있는데, 원고와 피고가 이 사건 임대차계약 당시 원상회복 및 비용상환청구권 포기 특약을 한 사실은 앞서 본 바와 같고, 달리 대지조성비만을 비용상환청구권 포기 대상에서 제외하기로 하였다고 볼 만한 근거도 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이 점에서도 이유 없다.

다. 소결

따라서 원고의 본소청구는 모두 이유 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

앞서 본 사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 2012. 12. 31. 기간 만료로 종료되었고, 원고는 이 사건 임대차계약이 종료될 경우 이 사건 부동산을 원상회복하여 피고에게 반환하기로 약정하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 시설물을 수거 및 철거하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 원고는, 지상물매수청구권의 행사 대상인 이 사건 시설물 수거 및 철거청구는 이유 없고, 피고로부터 지상물 매매대금을 지급받을 때까지는 이 사건 부동산을 인도할 의무가 없다고 항변하나, 앞서 본소청구에 대한 판단에서 본 바와 같이 원고의 이 사건 시설물에 대한 지상물매수청구권은 인정되지 않으므로 원고의 위 항변은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 문혜정, 판사 장동민, 판사 이에림

별지1

부동산 목록

1. 인천 중구 신흥동3가 36 갑종지 9588.6㎡
2. 인천 중구 신흥동3가 37 갑종지 18778㎡. 끝.

별지2

도면

아래 도면의 ①, ②, ③, ④, ⑤의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 10049.3㎡로서,
 1. 인천 중구 신흥동3가 36 잡종지 9588.6㎡ 중 1832.2㎡
 2. 인천 중구 신흥동3가 37 잡종지 18778㎡ 중 8217.1㎡
 위 합계 10049.3㎡임.

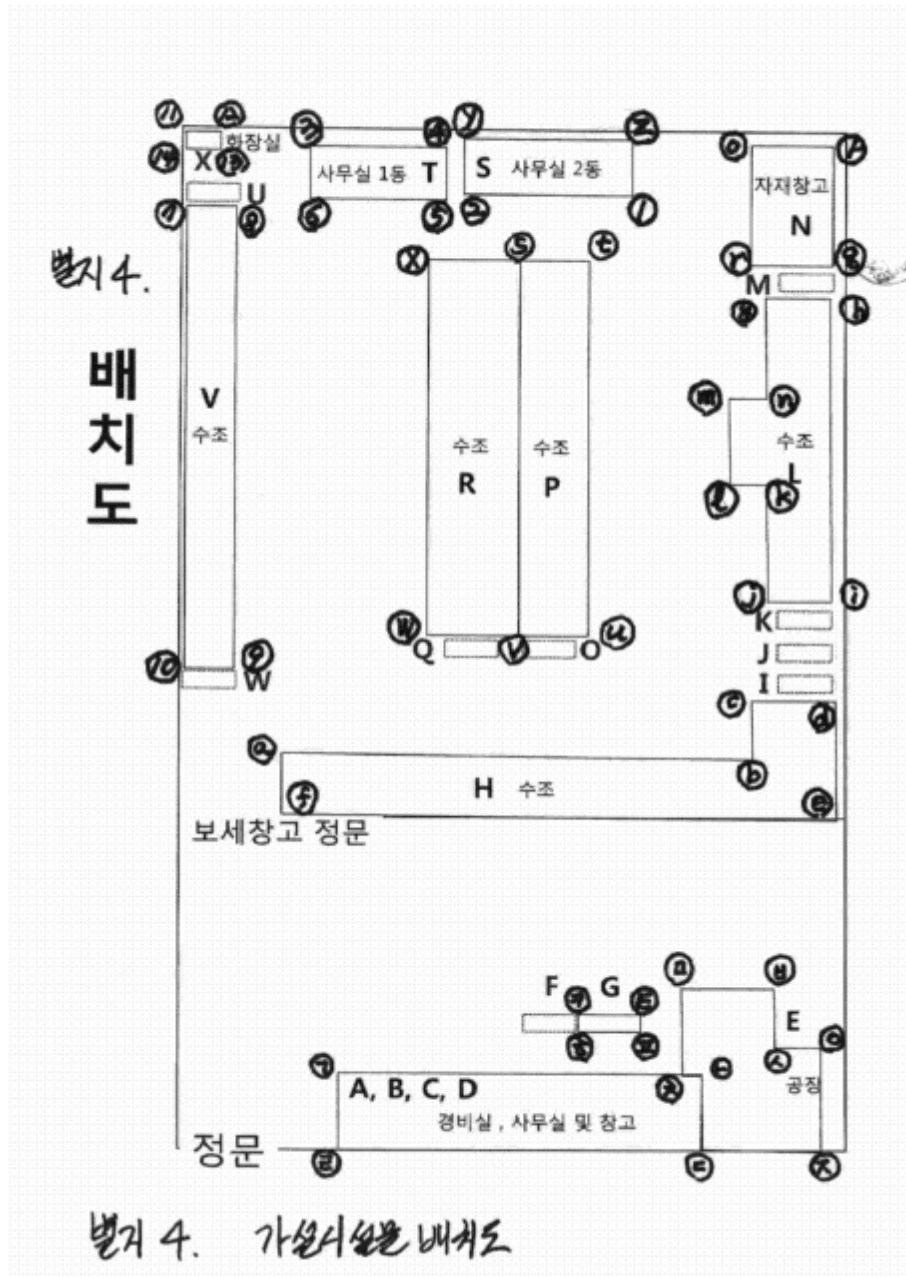


별지3

가설시설물 현황표

구역	별지4 배치도 표시 다음의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분에 위치함	내역
A	㉓, ㉔, ㉕, ㉖, ㉗	가설건축물 경비실
B		가설건축물 사무실 등
C		•
D		•
E	㉘, ㉙, ㉚, ㉛, ㉜, ㉝, ㉞, ㉟	가설천막 창고
G	㊱, ㊲, ㊳, ㊴, ㊵	가설컨테이너
H	㊶, ㊷, ㊸, ㊹, ㊺, ㊻, ㊼	가설천막 수조
L	㊽, ㊾, ㊿, ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥	•
N	㉑, ㉒, ㉓, ㉔, ㉕	가설건축물 자체창고
P	㉖, ㉗, ㉘, ㉙, ㉚	가설천막 수조
R	㉛, ㉜, ㉝, ㉞, ㉟	•
S	㊱, ㊲, ㊳, ㊴, ㊵	가설건축물 사무실(1동)
T	㊶, ㊷, ㊸, ㊹, ㊺	가설건축물 사무실(2동)
V	㊻, ㊼, ㊽, ㊾, ㊿	가설천막 수조
X	㉑, ㉒, ㉓, ㉔, ㉕	가설건축물 화장실

별지 3. 가설시설물 현황표



별지 5. <도면>

한국살베지(주) 보세창고

