

인천지방법원 2022. 12. 23 선고 2021가합57857 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 공호선

피 고 B

소송대리인 변호사 최명호

변 론 종 결 2022. 10. 21.

판 결 선 고 2022. 12. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 피고는 원고에게 인천 중구 C 전 2,975㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 벽돌 시멘트구조 건물 77㎡ 및 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 경량철골조 시설물 73㎡를 각 철거하고, 인천 중구 C 전 2,975㎡를 인도하고,

나. 2,000,000원 및 이에 대한 2020. 2. 16.부터 2021. 9. 28.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2021. 2. 16.부터 가. 항 기재 토지 인도 완료일까지 연 2,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항의 가, 나항 및 피고는 원고에게 2020. 2. 16.부터 가. 항 기재 토지 인도 완료 시까지 연 2,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 인천 중구 C 전 2,975㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 소유자이다. 피고는 1998년경부터 이 사건 토지에서 마늘, 상추, 치커리, 오이 등 농작물을 경작하여 왔다.

나. 원고는 2017. 2. 16. 피고에게 이 사건 토지를 차임 연 2,000,000원, 임대 기간은 달리 정하지 않은 채 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다). 피고는 같은 날 원고에게 2,000,000원을 지급하였고, 2018. 3. 21., 2019. 1. 23. 원고에게 2,000,000원을 지급한 뒤, 차임을 지급하지 않았다.

다. 한편, 피고는 이 사건 토지 지상에 별지 도면 기재와 같은 건축물들(이하 ‘이 사건 각 건축물’이라 한다)을 건축하였고, 위 토지에 농작물을 경작하고 있다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제2 내지 18호증의 의 각 기재 내지 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 인천중부지사에 대한 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

1) 이 사건 임대차계약은 강행법규인 농지법 제23조를 위반하였으므로 무효이다. 2) 설령 이 사건

임대차계약이 유효하다고 하더라도, 피고는 2020년부터 차임을 지급하지 않았으므로 2022. 7. 8. 자 준비서면 송달로써 위 임대차계약을 해지한다.

3) 따라서 피고는 원고에게 원고의 승낙 없이 이 사건 토지 지상에 위법하게 건축한 이 사건 각 건축물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하여야 하며, 미지급한 차임 상당액 및 이 사건 토지 인도 완료일까지 연 2,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

- 1) 농지법상 농지 임대차계약은 해지 요건이 충족되지 않는 이상 원고가 일방적으로 해지할 수 없다.
- 2) 이 사건 각 건축물은 원고의 승낙을 받아 건축한 것이고, 이 사건 임대차계약이 종료되었다 하더라도 위 건축물은 지상물매수청구권의 대상이 된다.

3. 판 단

가. 이 사건 임대차계약이 무효인지 여부에 관한 판단

1) 관련 법리

농지법 규정과 헌법 규정 등을 종합해 보면, 농지법이 농지임대를 원칙적으로 금지하는 취지는, 농지는 농민이 경작 목적으로 이용함으로써 농지로 보전될 수 있도록 하고, 또한 외부자본이 투기 등 목적으로 농지를 취득할 유인을 제거하여 지가를 안정시킴으로써 농민이 농지를 취득하는 것을 용이하게 하여 궁극적으로 경자유전의 원칙을 실현하려는 데에 있다. 그리고 그와 같은 입법 취지를 달성하기 위해서는 위반행위에 대하여 형사 처벌을 하는 것과 별도로 농지임대차계약의 효력 자체를 부정하여 계약 내용에 따른 경제적 이익을 실현하지는 못하도록 함이 상당하므로, 농지의 임대를 금지한 농지법 제23조의 규정은 강행규정이다. 따라서 농지법 제23조가 규정한 예외사유에 해당하지 아니함에도 이를 위반하여 농지를 임대하기로 한 임대차계약은 무효이다(대법원 2017. 3. 15. 선고 2013다79887, 79894 판결 참조).

2) 판 단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고와 피고가 농지인 이 사건 부동산을 임대차하는

내용의 이 사건 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 달리 이 사건 임대차계약이 농지법 제23조에서 규정한 예외사유에 해당한다고 볼 증거가 없으므로, 이 사건 임대차계약은 농지법에 위반되어 무효라고 봄이 타당하다.

설령 이 사건 임대차계약이 유효하다고 하더라도, 이는 이 사건 임대차계약이 농지를 임대차한 것이 아니라는 가정하에서야 비로소 유효하다고 할 수 있을 것인바, 이 사건 임대차계약 해지를 위하여 농지법상 해지 요건을 충족하여야 한다는 피고의 주장은 이유 없다. 민법 제641조, 제640조는 임차인의 차임연체액이 2기 차임액에 달하는 때에 임대인은 계약을 해지할 수 있다고 규정하는바, 위 기초 사실에서 본 바와 같이 피고는 2020년, 2021년분의 연 차임을 지급하지 않아 이 사건 임대차계약의 해지 사유가 발생하였고, 원고는 2022. 7. 8. 자 준비서면 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였으므로 이 사건 임대차계약은 2022. 7. 8.경 해지되었다고 봄이 상당하다.

3) 소 결

피고는 정당한 권원 없이 이 사건 토지를 점유·사용하고 있다 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지 소유자인 원고에게 이 사건 각 건축물을 철거하고 이 사건 토지를 원고에게 인도할 의무가 있다.

나. 원고의 금전 청구 부분에 관한 판단

1) 앞서 든 증거들, 을 제19호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, ① 피고는 2017. 2. 16.부터 연 2,000,000원을 이 사건 토지 사용료로 원고에게 지급하는 조건으로 2019. 1. 23.까지 매년 2,000,000원을 원고에게 지급하였으나, 2020. 2. 16.부터는 위 돈을 원고에게 지급하지 않은 점, ② 이 사건 토지의 차임 상당액 2,000,000원에 대하여 원, 피고 사이에 그 액수의 당부에 관한 다툼은 없는 점, ③ 이 사건 토지의 2020년 기준 1㎡당 개별공시지가는 298,200원으로, 총면적이 2,975㎡인 이 사건 토지 전체의 차임 상당액으로 2,000,000원은 객관적으로 산정된 통상적인 임료 상당액보다 적을 것으로 보이는 점, ④ 피고는 이 사건 토지에서 1998년경부터 현재까지 농작물을 경작하여 수입을 얻고 그 수입으로 생활하였던 것으로 보이는데, 이 사건 임대차계약 체결 전까지

원고에게 이 사건 토지 사용, 수익에 대한 대가는 지급하지 않았던 것으로 보이는 점 등을 고려할 때 이 사건 토지의 차임 상당액은 원고가 구하는 바에 따라 원, 피고가 정한 차임을 기준으로 산정함이 타당하다.

2) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지 임료 상당의 손해배상으로 2,000,000원 및 이에 대한 2020. 2. 16.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 9. 28.까지는 민법상 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 2021. 2. 16.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 연 2,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(원고는 2020. 2. 16.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 이 사건 토지 임료 상당 손해배상액을 지급할 것을 청구하고 있으나, 원고는 2020년분의 차임 및 이에 대한 지연손해금을 청구하였으므로, 2020. 2. 16.부터 2021. 2. 15.까지의 차임은 중복하여 청구하고 있는 것으로 보인다).

다. 피고의 지상물매수청구권 주장에 관한 판단

위 ‘가. 이 사건 임대차계약이 무효인지 여부에 관한 판단’에서 살펴본 바와 같이, 이 사건 임대차계약은 무효이므로, 위 계약이 유효함을 전제로 한 피고의 지상물매수청구권은 이유가 없다. 설령 이 사건 임대차계약이 유효하다고 하더라도, 임공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는바(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조), 이 사건 임대차계약의 목적이 이 사건 각 건축물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차라고 보기 어려울 뿐만 아니라, 이 사건 임대차계약은 피고의 채무불이행을 이유로 해지되었다 할 것이므로 피고는 원고를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다. 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하되, 소송비용은 피고가 부담하도록 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김지후, 판사 이주일, 판사 이인화

