

서울고등법원 2022. 10. 12 선고 2021나2051240 판결 [지상물매수 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2022. 10. 12 선고 2021나2051240 판결

서울중앙지방법원 2021. 12. 1 선고 2018가합559635 판결

전문

원고, 항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인 백송

담당변호사 김환수

피고, 피항소인B

소송대리인 변호사 이진만, 류호정

변론 종결2022. 8. 26.

판결 선고2022. 10. 12.

제1심판결서울중앙지방법원 2021. 12. 1. 선고 2018가합559635 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 2,150,579,700원 및 이에 대하여 제1심판결 선고일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

피고는 원고에게 736,204,249원 및 이에 대하여 2018. 9. 11.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결이유는, 아래와 같이 일부 내용을 고쳐 쓰고 당사자들이 이 법원에서 추가하거나 강조한 주장에 대하여 판단하는 것 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다(아래에 기재한 것 외의 당사자들의 나머지 주장은 제1심에서 주장했던 내용과 크게 다르지 아니한바, 제1심에서 제출된 증거에 이 법원에서 추가로 제출된 증거를 보태어 보더라도, 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다).

2. 고쳐 쓰는 부분

- 제1심판결문 제7면 14행의 "2016. 8. 1."을 "2016. 9. 1."로 고친다.
- 제1심판결문 제10면 15행, 제20면 맨 마지막 행의 각 "감정인 V"을 모두 "제1심 법원의 감정인 V"으로 고친다.
- 제1심판결문 제12면 17행(밑에서 5행), 제13면 7행, 제14면 15행의 각 "특약사항 제5항"을 모두 "특약사항 제4항"으로 고친다.

- 제1심판결문 제12면 맨 마지막 행의 "민법 652조"를 "민법 제652조"로 고친다.
- 제1심판결문 제13면 11행 및 제16면 11행의 각 "이 법원의"를 모두 "제1심 법원의"로 고친다.
- 제1심판결문 제13면 12행, 제14면 20~21행, 제16면 12행의 각 "증인 W"를 모두 "제1심증인 W"로 고친다.
- 제1심판결문 제13면 20행의 "시설(연면적 196㎡)가"를 "시설(연면적 196㎡)이"로 고친다.
- 제1심판결문 제17면 13행의 "얻을 있는"을 "얻을 수 있는"으로 고친다.
- 제1심판결문 제28면 10행과 11행의 각 "이 사건 K 토지"를 모두 "이 사건 G 토지"로 고친다.

3. 추가 내지 보충 판단

- 제1심판결문 제10면 밑에서 2행을 다음과 같이 고친다.

『지급할 의무가 있다[피고는, 이 법원에 이르러 기존 및 변경 임대차계약은 '원고의 건물 소유'를 목적으로 체결한 것이 아니므로 원고의 지상물매수청구권이 인정될 여지가 없다고 주장한다. 그러나 앞서 인정한 사실관계에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 기존 및 변경 임대차계약서 특약사항 제1항에서 '임대인은 임차인이 영위할 사업(식당/소매점/숙소 등)에 대한 토지의 형질 변경과 건물 축조 등에 대한 관할청의 인·허가 업무, 임차인이 영위할 사업에 대한 건물 축조 및 조립식 건물의 설치·사용에 대하여 동의한다'고 명시적으로 규정하고 있고, 이에 따라 원고는 위 용도로 사용하고자 자신의 부담으로 이 사건 건물을 축조한 점, ② 기존 임대차계약 체결 후 원고는 이 사건 J 토지 위에 지상 3층 일반철골구조 건물을 건축하기 위하여 관할관청으로부터 2016. 2. 3.자 건축허가를 받고 그에 부가된 조건들을 이행한 점(다만, 원고는 지상 1층 경량철골구조로 된 이 사건 건물이 완공되자 그 현황에 따라 관할관청으로부터 2016. 7. 22.자 변경허가를 받았다), ③ 실제로 원고는 기존 및 변경 임대차계약 체결 후 이 사건 건물의 축조를 마치고 이 사건 건물에 관하여 이 사건 임대차 종료일 무렵까지를 기한으로 한 임시사용승인을 받아, 이 사건 건물 등을 P에게 임대하였고, P은 이 사건 건물에서 함바식당 등을 운영한 점, ④ 민법 제643조는 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고 토지소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 토지임차인을 보호하고자 마련된 조항인바, 여기서 '건물의 소유'라는 의미를 지나치게 좁게 해석할 경우 위 조항의 입법취지가 사실상 형해화 될 수 있는 점 등을 종합하면, 원고는 건물의 소유를

목적으로 이 사건 각 토지를 임차하였다고 봄이 타당하고, 단지 이 사건 건물이 공사현장 인근에서 함바식당 및 임시숙소 등을 운영하기 위한 목적으로 축조되었다는 사정만으로는 위와 같은 판단을 뒤집기에 부족하며, 달리 반증이 없다. 따라서 이 부분을 다투는 피고의 위 주장은 이유 없다.』

○ 제1심판결문 제14면 5행의 "용이하다고 보이는 점"을 다음과 같이 고친다.

『용이하다고 보이는 점(피고가 이 법원에서 제출한 을 제23호증의 1 내지 6의 각 영상에 의하면, 위 사진들이 임대차 종료 후 약 4년 동안 방치된 상태의 이 사건 건물을 촬영한 것이라는 점을 고려하더라도, 이 사건 건물은 철거 또는 해체가 비교적 용이해보이고, 이 점에 있어서 컨테이너와 차등을 두어야 할 필요성이 있다고 보이지 않는다)』

○ 제1심판결문 제18면 5행부터 16행까지를 다음과 같이 고친다.

『④ 이와 같이 원고는 함바식당 등의 임대를 통하여 투입한 비용보다 많은 이익을 얻을 수 있을 것으로 판단하고 이 사건 각 토지를 임차한 후 부지조성공사 등을 거쳐 이 사건 건물을 축조한 것으로 보이고, 원고가 실제로 이 사건 건물의 축조, 이 사건 각 토지의 부지조성공사 등 개발행위에 투입한 비용을 전부 고려하더라도 이 사건 각 토지 지상에 설치한 조립식 건물(이 사건 건물 포함)을 철거하는 것이 비용 대비 얻을 수 있는 이익에 비추어 원고에게 불리하다고 보기 어려우며, 기간 만료 시 조립식 건물의 철거를 전제로 약정한 임대차보증금과 차임이 고액이라고 보기도 어렵다. 또한, 이 사건 건물은 공사현장 인근에서 한시적으로 함바식당 및 임시숙소 운영 등을 위한 목적에 맞추어 축조된 것이고, 잔존 건물의 현황에 비추어 그 가치를 보전할 필요성도 크지 않아 보이므로, 이를 임대인인 피고에게 귀속시켜 계속 사용하게 하는 것이 사회·경제적으로 이익이 될 것으로 보이지도 아니한다. 나아가 토지임차인에 해당하는 원고는 부동산개발 시행 및 시행대행업 등을 영위하며 영리추구를 목적으로 하는 부동산개발 전문 주식회사로서, 미리 투입한 비용 대비 회수할 이익이 더 크다는 것을 면밀히 계산한 후 사업을 진행하였을 것으로 보이는 점, 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하려는 지상물매수청구권 제도의 목적 및 이를 강행규정으로 정한 취지, 기존 및 변경 임대차계약서의 문언 내용과 그 체결 경위 등을 종합적으로 고려할 때, 이 사건에서 당사자들이 최종 합의하여 체결한 위 포기 약정의 효력을 부인하는 것은 오히려 형평에 어긋나는 것으로 보인다.

따라서 이 사건 건물을 포함하여 이 사건 각 토지 지상에 설치한 조립식 건물에 관한
지상물매수청구권을 포기하기로 하는 약정은 실질적으로 원고에게 불리하다고 볼 수 없다.』

○ 제1심판결문 제21면 밑에서 3행의 "유익비상환청구권을 포기 약정에 따라"를 "유익비상환청구권
포기 약정에 따라"로 고친다.

○ 제1심판결문 제22면 2행부터 제23면 12행까지를 다음과 같이 고친다.

『5. 채무불이행에 기한 손해배상청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고는 기존 및 변경 임대차계약의 각 특약사항 제1항에 따라, 또는 임차목적물을 임차인의
사용·수익에 필요한 상태로 유지하게 할 임대인으로서의 의무에 따라(민법 제623조), 이 사건 각 토지
지상에 건물을 축조하여 이를 식당 등으로 운영하기 위하여 필요한 전기를 인입하는 것에 관하여 지주
동의를 할 의무가 있다. 그럼에도 피고는 2016. 8.경부터 계속하여 원고의 전기 인입을 위한 지주
동의 요구를 거부하였고, 그로 인하여 원고가 이 사건 건물 등을 위하여 필요한 전기 인입을 충분히
하지 못함으로써 2016. 9.경부터 모든 건축행위가 중단되었으며, 이 사건 건물 및 이 사건 J 토지
지상 컨테이너 등을 임차한 P 등 임차인들이 영업을 제대로 하지 못하게 되어 원고가 위 임차인들에게
손해배상의무를 부담하게 되는 손해를 입었다.

이러한 원고의 손해액은 합계 1,039,847,700원[= 이 사건 각 토지 지상에 더 이상 건물을 신축하지
못하여 입은 손해액 351,500,000원 + 건물 임대료로 얻을 수 있었을 이익 중 원고가 얻지 못한 이익
상당액 485,347,700원(얻을 수 있었던 임대료 이익 616,000,000원 - 실제 얻은 임대료 이익
130,652,300원) + 원고가 이 사건 건물의 임차인들에게 배상해야 할 금액 200,000,000원]이므로,
원고는 피고에 대하여 기존 및 변경 임대차계약상 채무불이행에 기한 손해배상금으로
1,039,847,700원의 지급을 구한다.

나. 판단

1) 기존 및 변경 임대차계약서 특약사항 제1항에서 '임대인은 임차인이 영위할
사업(식당/소매점/숙소 등)에 대한 토지의 형질 변경과 건물 축조 등에 대한 관할청의 인·허가 업무,
임차인이 영위할 사업에 대한 건물 축조 및 조립식 건물의 설치·사용에 대하여 동의한다'고 규정한

사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 위 특약사항에 따라 임대인(피고)이 동의할 내용에 '이 사건 각 토지 지상에 축조 또는 설치할 건물 및 컨테이너의 운영에 필요한 전기를 충분히 공급하기 위해서, 전신주를 이 사건 각 토지 지상에 설치하는 것에 동의할 의무'까지 당연히 포함된다고 보기는 어렵고, 달리 피고가 원고에 대하여 이 사건 각 토지 지상에 전신주를 설치하는 것에 사전 동의할 의무가 있음을 인정할 만한 증거가 없다.

2) 한편 원고는 이 법원에 이르러, 설령 전신주 설치에 동의할 의무가 위 특약사항에서 정한 의무에 포함되지 아니한다고 보더라도, 민법 제623조에 따라 임대인의 일반적인 의무로서 임차목적물의 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무에는 전신주 설치 동의의무가 포함되므로, 어느 모로 보나 피고가 원고에 대하여 손해배상책임을 부담한다는 취지의 주장을 한다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 원고 주장의 전신주 설치 동의의무가 '기존 및 변경 임대차계약 목적물의 사용·수익에 필요한 상태를 유지하여 줄 임대인의 의무'에 당연히 포함되는 내용이라고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(원고는 당시 인근 국공유지에 설치된 전신주를 통하여 전기를 공급받은 것으로 보이는바, 원고의 주장처럼 전신주를 설치했다면 원고가 보다 효율적으로 전기를 공급받았을 것으로 보이지만, 다른 한편으로 피고는 임대차 종료 후 전신주가 설치된 토지 부분을 장기간 본래 용도로 사용하기가 어려웠을 것으로 보인다). 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

따라서 이와 달리 피고가 이 사건 각 토지 지상 전신주 설치에 관한 지주동의 의무를 부담한다는 것을 전제로 한 원고의 채무불이행에 기한 손해배상청구에 관한 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.』

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 하는바, 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하고, 이에 대한 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강승준

판사안승훈

판사구태희