제소전화해 신청서

신청인 인천항만공사
인천 연수구 센트럴로 263(송도동)
사장 이경규

피신청인 주식회사 OOOO
(법인등기부상 주소)
대표이사 OOO

사건명 제소전화해

신 청 취 지

신청인 피신청인간의 인천광역시 연수구 송도동 589-2, 589-3, 589-8 창고용지 14,078㎡, 14,078㎡, 28,154㎡ 및 별지 도면 표시 건축물 OOO에 대한 화해조항 취지의 화해를 구합니다.

신 청 이 유

1. 신청인과 피신청인은 2023. 00. 00. 인천광역시 연수구 송도동 589-2, 589-3, 589-8 창고용지 14,078㎡, 14,078㎡, 28,154㎡ 관한 임대차계약을 체결하였습니다.

2. 위 계약에 관하여, 후일 분쟁을 방지하고 분쟁 발생 시 신속한 방법에 의해 토지 인도 및 원상회복 등의 문제를 해결하고자 당사자 쌍방 간에 아래 '화해조항'과 같은 화해가 성립되어 이 건 신청에 이르렀습니다.

3. 다만, 아래 화해조항에는 “입주자 시설의 철거 및 원상회복”, “지상물매수청구권의 포기”와 같이 민법상 강행규정(민법 제652조)으로 임차인에게 보장되는 권리인 지상물매수청구권을 배제하는 내용이 포함되어있는 것이 사실입니다. 그러나, 민법 제652조는 편면적 강행규정이므로 이를 배제하는 특약의 경우에도 임대차계약의 전체 과정을 살펴보아 임차인에게 불리하지 않다고 할 특별한 사정이 있는 경우에는 효력을 갖습니다.

4. 신청인과 피신청인 간에 체결한 이 사건 임대차계약의 목적물은 항만법상 “항만배후단지”로, 국유재산법상 “국유재산”에 해당하는 토지입니다. 신청인은 항만공사법 제27조에 따라, 국유재산인 이 화해 임대재산을 국가로부터 무상 대부받았고, 같은 법 제28조에 따라 위 토지를 피신청인에게 전대하였습니다. 이처럼 국유재산을 전대하는 경우, 항만공사법 제28조 제4항 및 국유재산법 제18조 제1항에 따라, 해당 토지를 전대받은 자는 원칙적으로 그 재산에 건물이나 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못합니다.

5. 그런데, 현행 법령에 따라 이 화해 임대재산과 같은 “항만배후단지”에 물류센터, 창고시설 등 건물 기타 영구시설물의 축조를 일체 금지할 경우, 피신청인과 같이 물류센터 등을 건립하여 운영하고자 하는 자는 전혀 입주를 할 수 없게 되어 해당 토지는 항만법 제2조 제11호의 “항만배후단지”로서의 기능을 하지 못하게 됩니다. 그리하여, 신청인은 피신청인과의 임대차계약의 목적과 같이 컨테이너 장치장 등을 일정 기간 허용하는 대신, 계약 기간의 종료 후에는 반드시 그 입주자시설의 철거 등 원상회복을 이행하는것을 조건으로 하여 계약을 체결하였고, 이러한 조건의 이행을 보증하기 위해 귀원에 이 사건 화해조항을 내용으로 하는 신청을 진행한 것입니다.

6. 한편, 피신청인 또한 이 사건 토지가 “항만시설”로서 공익상 또는 항만운영상의 필요나 기타 행정 목적의 변경에 따라 다른 용도로 사용될 수 있다는 점, 이 사건 토지가 “국유재산”에 해당하여 국유재산법의 적용을 받아 위와 같은 제약이 있다는 점을 충분히 인지한 상태에서 임대재산의 입지조건 및 주변 토지보다 저렴한 요금 상의 혜택 등을 고려하여 지상물

매수청구권 등의 포기에 동의하고 이 사건 임대차계약에 이른 것인바, 이 사건 화해의 “지상물매수청구권 포기 특약”은 결코 피신청인에게 불리하다고 볼 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에 해당하여 유효합니다.

7. 위와 같은 이유로 신청인은 아래 화해조항과 같이 이 화해 임대재산을 피신청인에게 임대하면서 장차 발생 가능한 법적 분쟁을 미연에 방지하고 임대 기간 종료 시 임대재산 상의 건물 기타 공작물의 철거를 이 사건 화해로 확정하고자 이 사건 신청에 이르렀습니다.

화 해 조 항

1. 피신청인과 신청인은 인천광역시 연수구 송도동 589-2, 589-3, 589-8 창고용지 14,078㎡, 14,078㎡, 28,154㎡를 위 당사자 사이의 2023. 00. 00.자 임대차계약의 임대재산(이하 “이 화해 임대재산”이라 한다.)으로 확인한다.

2. 피신청인은 신청인에 대하여

가. 임대계약 기간 만료(단, 당사자 간의 합의에 의해 임대기간의 조정이 있는 경우 조정된 임대기간의 만료일로 한다.) 또는 계약해지 등 사유로 위 임대차계약이 종료되는 경우 신청인이 지정하는 기한 내에 “이 화해 임대재산”을 원상회복하여 반납하고, 피신청인이 이 화해 임대재산에 설치한 별지 도면 표시 건축물 000을 포함한 입주자시설(이하 “입주자시설”이라 한다.)을 철거한다.

나. 피신청인이 가.항 사유가 발생한 후에도 임대재산을 원상에 회복하지 아니하거나, 이 화해 임대재산을 무단점유하는 경우에 무단점유 기간에 대하여 임대료 120%에 해당하는 금원을 손해배상금으로 지급한다.

다. 신청인의 동의 없이 지출한 이 화해 임대재산에 대한 유익비 및 필요비 청구권을 포기한다.

3. 피신청인이 이 화해 임대재산에 설치한 건물 기타 공작물에 대한 지상물매수청구권을 포기한다.

4. 화해비용은 신청인과 피신청인이 50%씩 부담한다.

라는 화해를 구합니다.

소 명 방 법

1. 소갑 제1호증　　임대차계약서
2. 소갑 제2호증　　토지 등기사항전부증명서

첨 부 서 류

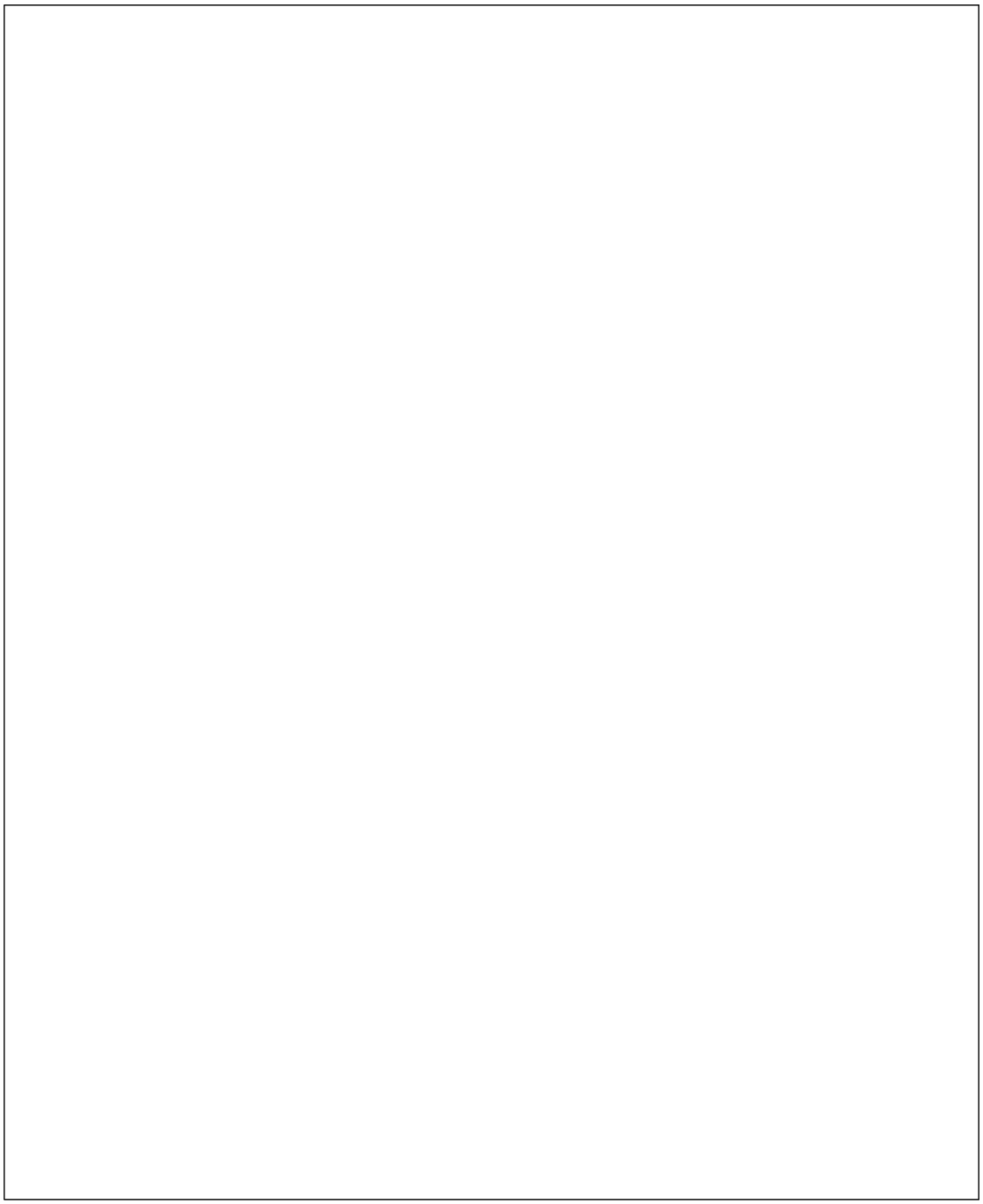
1. 법인등기사항증명서
2. 소가산정내역
3. 화해조항

별지 도면

건축물의 표시

	규격(m)	건축면적(㎡)	용도	종류	관리대장 확인결과
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

건축물의 위치



- 이 상 -