

대전지방법원 논산지원 2012. 6. 28 선고 2011가단132 판결 [토지인도및건물철거등]

재판경과

대법원 2013. 11. 28 선고 2013다48364 판결

대전지방법원 논산지원 2012. 6. 28 선고 2011가단132 판결

전문

원고 A

피고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

변론종결 2012. 5. 31.

판결선고 2012. 6. 28

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은,

- 1) 별지 목록 1항 기재 토지 중, 별지 도면 표시 115, 116, 117, 49, 50, 118, 119, 115의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 주택 67㎡와 같은 도면 표시 120, 121, 122, 123, 124, 125, 120의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 창고 24㎡를 각 철거하고, 같은 도면 표시 44, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 14, 15, 16, 45, 44의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 대지 293㎡를 인도하며,
- 2) 619,777원 및 2011. 9. 21.부터 위 철거 및 인도완료일까지 월 45,540원의 비율에 의한 금원을 지급하고,

나. 피고 C은,

- 1) 별지 목록 1항 기재 토지 중, 별지 도면 표시 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 102의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ 1) 부분 창고 61㎡와 같은 도면 표시 109, 110, 111, 112, 113, 114, 109의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ 1) 부분 주택 63㎡를 각 철거하고, 같은 도면 표시 18, 19, 20, 21, 22, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 17, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ)부분 대지 482㎡를 인도하며,
- 2) 496,495원 및 2011. 9. 21.부터 위 철거 및 인도완료일까지 월 72,960원의 비율에 의한 금원을 지급하고,

다. 피고 D는,

- 1) 별지 목록 1항 기재 토지 중, 별지 도면 표시 80, 81, 82, 83, 80의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 하우스 32㎡와 같은 도면 표시 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 84의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅎ)부분 주택 54㎡, 같은 도면 표시 98, 99, 100, 101, 98의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ 1)부분 주택 31㎡를 각 철거하고, 같은 도면 표시 38, 37, 36, 35, 34, 46, 47, 49, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 23, 38의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 대지 421㎡, 같은 도면 표시 47, 48, 8, 9, 53, 52, 51, 50, 49, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 도로

34㎡, 같은 도면 표시 52, 53, 10, 11, 12, 13, 14, 55, 54, 52의 각 점을 순차로 연결한 선내

(ㄱ)부분 도로 36㎡를 각 인도하며,

2) 496,495원 및 2011. 9. 21.부터 위 철거 및 인도완료일까지 월 58,440원의 비율에 의한 금원을 지급하고,

라. 피고 E은,

1) 별지 목록 1항 기재 토지 중, 별지 도면 표시 56, 57, 58, 59, 56의 각 점을 순차로 연결한 선내

(ㅇ)부분 하우스 17㎡, 같은 도면 표시 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 60의 각 점을 순차로 연결한

선내 (ㄴ)부분 주택 63㎡, 같은 도면 표시 68, 69, 70, 71, 68의 각 점을 순차로 연결한 선내

(ㄷ)부분 축사 7㎡, 같은 도면 표시 72, 73, 74, 75, 72의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 창고

35㎡, 같은 도면 표시 76, 77, 78, 79, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅁ)부분 하우스 21㎡를 각

철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36, 37, 38, 24, 25, 1의 각 점을 순차로

연결한 선내 (ㄴ)부분 대지 635㎡와 같은 도면 표시 34, 7, 48, 47, 46, 34의 각 점을 순차로 연결한

선내 (ㅂ)부분 도로 40㎡를 각 인도하고,

2) 734,080원 및 2011. 9. 21.부터 위 철거 및 인도완료일까지 월 86,300원의 비율에 의한 금원을 지급하고,

마. 피고 F는,

1) 별지 목록 2항 기재 토지 중 별지 도면 표시 126, 127, 128, 129, 126의 각 점을 순차로 연결한

선내 (ㄷ1)부분 창고 28㎡, 같은 도면 표시 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 130의 각

점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ1)부분 주택 60㎡를 각 철거하고, 위 대지 436㎡를 인도하며,

2) 935,420원 및 2011. 9. 21.부터 위 철거 및 인도완료일까지 월 67,770원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 이를 3분하여 그 1은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1. 가 내지 마의 각 1)항과 같은 판결 및 원고에게, 피고 B은 628,620원 및 2011. 9. 21.부터 주문 제1. 가의 1)항 기재 건물의 철거 및 토지의 인도완료일까지 월 45,540원의 비율에 의한 금원을, 피고 C은 1,006,420원 및 2011. 9. 21.부터 주문 제1. 나 1)항 기재 건물의 철거 및 토지의 인도완료일까지 월 72,960원의 비율에 의한 금원을, 피고 D는 806,230원 및 2011. 9. 21.부터 주문 제1. 다의 1)항 기재 건물의 철거 및 토지의 인도완료일까지 월 58,440원의 비율에 의한 금원을, 피고 E은 1,192,220원 및 2011. 9. 21.부터 주문 제1. 라의 1)항 기재 건물의 철거 및 토지의 인도완료일까지 월 86,300원의 비율에 의한 금원을, 피고 F는 935,420원 및 2011. 9. 21.부터 주문 제1. 마의 1)항 기재 건물의 철거 및 토지의 인도완료일까지 월 67,770원의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지들'이라 한다)는 당초 원고의 아버지인 G의 소유이었다가 1994. 1. 19. 원고 앞으로 부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(법률 제4502호)에 의하여 1985. 7. 7. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐 졌다.

나. 1) 피고 B은 별지 목록 1항 기재 토지 중, 별지 도면 표시 44, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 14, 15, 16, 45, 44의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 대지 293㎡(이하 '이 사건 1토지부분'이라 한다)를 점유, 사용하면서, 같은 도면 표시 115, 116, 117, 49, 50, 118, 119, 115의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ) 부분에 주택 67㎡ 및 같은 도면 표시 120, 121, 122, 123, 124, 125, 120의 각 점을 순차로 연결한 선내 (미) 부분 에 창고 24㎡이하 위 주택까지 통칭하여 '이 사건

1건물 등'이라 한다)를 소유하고 있다.

2) 피고 C은 별지 목록 기재 1항 기재 토지 중, 별지 도면 표시 18, 19, 20, 21, 22, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 17, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 대지 482㎡(이하 '이 사건 2토지부분'이라 한다)를 점유, 사용하면서, 같은 도면 표시 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 102의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 1) 부분에 창고 61㎡ 및 같은 도면 표시 109, 110, 111, 112, 113, 114, 109의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷㄹ) 부분에 주택 63㎡(이하 위 창고부분까지 통칭하여 '이 사건 2건물 등'이라 한다)을 소유하고 있다.

3) 피고 D는 별지 목록 기재 1항 기재 토지 중, 별지 도면 표시 38, 37, 36, 35, 34, 46, 47, 49, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 23, 38의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 대지 421㎡, 같은 도면 표시 47, 48, 8, 9, 53, 52, 51, 50, 49, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 도로 34㎡, 같은 도면 표시 52, 53, 10, 11, 12, 13, 14, 55, 54, 52의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 도로 36㎡{이하 위 (ㄴ)부분 및 (ㄴ)부분까지를 통칭하여 '이 사건 3토지부분'이라 한다}를 점유, 사용하면서, 같은 도면 표시 80, 81, 82, 83, 80의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분에 하우스 32㎡와 같은 도면 표시 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 84의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분에 주택 54㎡, 같은 도면 표시 98, 99, 100, 101, 98의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ 1)부분에 주택 31㎡(이하 위 하우스 및 위 주택을 통칭하여 '이 사건 3주택 등'이라 한다) 소유하고 있다.

4) 피고 E은 별지 목록 1항 기재 대지 중, 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 34, 35, 36, 37, 38, 24, 25, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 대지 635㎡와 같은 도면 표시 34, 7, 48, 47, 46, 34의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 도로 40㎡(이 하 위 대지부분까지 통칭하여 '이 사건 4토지부분'이라 한다)를 점유, 사용하면서, 같은 도면 표시 56, 57, 58, 59, 56의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분에 하우스 17㎡, 같은 도면 표시 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 60의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분에 주택 63㎡, 같은 도면 표시 68, 69, 70, 71, 68의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분에 축사 7㎡, 같은 도면 표시 72, 73, 74, 75, 72의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분에 창고 35㎡, 같은 도면 표시 76, 77, 78, 79, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분에

하우스 21㎡(이하 위 주택, 축사, 창고, 하우스를 통칭하여 '이 사건 4 주택 등'이라 한다)를 소유하고 있다.

5) 피고 F는 별지 목록 2항 기재 토지(이하 '이 사건 5토지'라 한다)를 점유, 사용하면서 그 중 별지 도면 표시 126, 127, 128, 129, 126의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ1)부분에 창고 28㎡, 같은 도면 표시 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 130 의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ1)부분에 주택 60㎡이하 위 창고 및 주택을 통칭 하여 '이 사건 5건물 등'이라 한다)를 소유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제3호증의 각 기재, 이 법원의 현장검증결과, 이 법원의 H공사에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

가) 원고는 피고들과 사이에 피고들이 점유하는 이 사건 1 내지 5토지부분 중 각 해당 점유토지에 관하여 임대차계약을 체결한 사실이 없음에도 피고들이 이를 각 점유, 사용하고 있다.

나) 따라서 원고는 이 사건 토지들의 소유자로서 피고들에게 이 사건 1 내지 5 건물 등 중 각 해당 소유 건물 등을 철거하고 그 해당 점유 토지부분을 인도하며 2010. 7. 20.부터 그 해당 점유 토지부분에 관하여 차임 상당의 부당이득을 반환할 것을 청구한다.

2) 피고들의 주장

가) 피고들 소유의 이 사건 1 내지 5건물 등 중 해당 소유 건물은 1952.경 내지 1955.경 사이에 이 사건 토지들의 소유자이던 G의 동의를 얻어서 지은 건물로서, 피고 C은 위 건물을 지을 때부터 계속하여, 피고 B은 1998.경, 피고 D는 1994.경에, 피고 E 은 2001.경에, 피고 F는 2008.경에 그 전소유자들로부터 이를 각 매수하여 소유하고 있다.

나) 피고들이나 이 사건 1 내지 5건물 등의 전소유자들은 원고가 이 사건 토지들에 대한 소유권을 취득하기 이전에는 G에게, 원고가 그 소유권을 취득한 이후에는 원고로부터 이 사건 토지들에 대한 관리를 위임받은 원고의 모친이나 동생인 I에게 매년 팔 3말 반에 해당하는 금원을 지료로 지급하였고, 원고도 그와 같은 사실을 알면서도 10여년 이상 이를 묵인해온 점 등을 고려해 볼 때, 적어도 원고와 피고들 간에 묵시적인 임대차관계는 성립되었다고 봐야 한다.

다) 그런데 현재 원고가 이 사건 토지들에 대한 임대차계약의 갱신을 더 이상 원하지 아니하므로, 피고들은 원고에게 이 사건 1 내지 5건물 등 중 해당 소유 건물 등 중 주택에 대한 매수청구를 주장하는바, 원고가 피고들에게 위 각 건물의 매수대금을 지급하기 전까지는 피고들로부터 그들이 점유하고 있는 건물과 토지의 인도청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 가) 증인 I의 증언에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 제반사정, 즉 원고나 원고의 아버지인 G가 피고들을 포함한 이 사건 1 내지 5건물 등의 소유자와 사이에 이 사건 1 내지 5토지부분에 관하여 임대차계약서를 작성하지는 않았으나, 피고들이나 이 사건 1 내지 5건물 등의 종전 소유자는 이 사건 토지들에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐지기 전까지는 G에게 그들이 각 점유하는 이 사건 1 내지 5토지부분 중 해당 점유토지에 대한 사용료로 매년 연말에 팔 3말 반을 지급하였고, 이 사건 토지들에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 후에도 계속하여 원고의 어머니나 동생인 I에게 이 사건 1 내지 5토지의 사용료로 매년 연말에 팔 3말 반에 해당하는 금원을 지급하였던 점, 원고의 어머니는 피고들이 이 사건 1 내지 5토지부분 중 각 해당 점유부분토지에 관한 사용료를 지급하지 않을 경우에는 피고들에게 그 사용료를 지급할 것을 재촉하기도 하였던 점, 원고 또한 이러한 사정을 알고도 2010. 7. 20. 피 고들에게 그 각 해당 점유토지부분의 인도를 청구하는 취지의 통보서를 내용증명우편으로 발송하기 전까지는 별다른 이의를 제기하지 않았던 점 등을 종합하면 원고와 피고들은 G와 이 사건 1 내지 5건물 등의 종전 소유자들이나 피고들이 이 사건 1 내지 5토지부분 중 각 해당 점유토지부분에 관하여 기간을 정하지 않은 채 체결된 임대차계 약을 묵시적으로 승계한 것으로 봄이 상당하다.

다만, 원고는 '원고가 피고들과 사이에 묵시적인 임대차계약을 체결하였다고 하더라도 피고들이 그 각 건물을 매수할 당시 원고로부터 그 동의를 받은 적이 없다'고 주장하면서 건물의 철거 및 토지의 인도 등을 청구하고 있고, 피고들 또한 원고가 임대차계약의 갱신을 더 이상 원하지 아니하므로 건물매수청구권을 행사한다고 주장함으로써, 원고와 피고들 사이의 임대차계약이 해지된 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없는 것으로 보이는 바, 한편 갑 제4호증의 1 내지 5의 기재에 의하면 원고가 2010. 7. 20. 피고들에게 그 각 해당 점유토지부분의 인도를 청구하는 취지의 통보서를 내용증명우편으로 발송한 사실이 인정되므로, 원고와 피고들 사이에 이 사건 1 내지 5토지부분 중 피고들 각 해당 점유부분에 관한 임대차계약은 원고가 피고들에게 토지인도 및 원상회복을 청구하는 통보서가 피고들에게 송달된 날로부터 6개월이 경과한 2011. 1. 20. 해지되었다 할 것이다.

따라서 원고에게 특별한 사정이 없는 한, 피고 B은 이 사건 1건물 등을 철거하고 이 사건 1토지부분을 인도하며, 피고 C은 이 사건 2건물 등을 철거하고 이 사건 2 토지부분을 인도하며, 피고 D는 이 사건 3건물 등을 철거하고 이 사건 3토지부분을 인도하며, 피고 E은 이 사건 4건물 등을 철거하고 이 사건 4토지부분을 인도하며, 피고 F는 이 사건 5건물 등을 철거하고 이 사건 5토지부분을 인도하며, 피고들은 위 각 토지의 위 점유 · 사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나) 나아가 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상적으로 토지의 점유 · 사용으로 인한 이득액은 그 토지의 차임 상당액이라고 할 것인바, 이 법원의 주식회사 J에 대한 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 1토지 부분의 2011. 1. 1.부터 2011. 9. 20.까지의 임료는 387,096원(= 2010. 7. 20.부터 2011. 7. 19.까지의 임료 534,280원 $\times$ 200/265 + 2011. 7. 20.부터 2011. 9. 20.까지의 임료 94,340원, 원 미만은 버림, 이하 같다)이고 2011. 9. 20. 무렵의 월 임료는 45,540원인 사실, 이 사건 2토지부분의 2011. 1. 1.부터 2011. 9. 20.까지의 임료는 619,777원(= 2010. 7. 20.부터 2011. 7. 19.까지의 임료 855,300원 $\times$ 200/265 + 2011. 7. 20.부터 2011. 9. 20.까지의 임료 151,120원)이고 2011. 9. 20. 무렵의 월 임료는 72,960원인 사실, 이 사건 3토지부분의 2011. 1. 1.부터 2011. 9. 20.까지의 임료는 496,495원(= 2010. 7. 20.부터 2011. 7. 19.까지의 임료 685,170원 $\times$ 200/265 + 2011. 7. 20.부터 2011. 9. 20.까지의 임료 121,060원)이고 2011. 9. 20. 무렵의 월 임료는 58,440원인

사실, 이 사건 4토지부분의 2011. 1. 1.부터 2011. 9. 20.까지의 임료는 734,080원(= 2010. 7. 20.부터 2011. 7. 19.까지의 임료 1,013,460원 $\times$ 200/265 + 2011. 7. 20.부터 2011. 9. 20.까지의 임료 178,760원)이고 2011. 9. 20. 무렵의 월 임료는 86,300원인 사실, 이 사건 5토지부분의 2011. 1. 1.부터 2011. 9. 20.까지의 임료는 576,018원(= 2010. 7. 20.부터 2011. 7. 19.까지의 임료 795,040원 $\times$ 200/265 + 2011. 7. 20.부터 2011. 9. 20.까지의 임료 140,380원)이고 2011. 9. 20. 무렵의 월 임료는 67,700원인 사실이 인정되며, 이 사건 1 내지 5토지부분의 2011. 9. 21. 이후의 임료 상당액도 2011. 9. 20. 무렵의 월 임료와 같은 액수일 것으로 추인된다.

그렇다면 원고에게 특별한 사정이 없는 한 부당이득으로서, 피고 B은 387,096원 및 2011. 9. 21.부터 이 사건 1건물 등의 철거 및 이 사건 1토지부분의 인도완료일까지 월 45,540원의 비율에 의한 금원을, 피고 C은 619,777원 및 2011. 9. 21.부터 이 사건 2건물 등의 철거 및 이 사건 2토지의 인도완료일까지 월 72,960원의 비율에 의한 금원을, 피고 D는 496,495원 및 2011. 9. 21.부터 이 사건 3건물 등의 철거 및 이 사건 3토지의 인도완료일까지 월 58,440원의 비율에 의한 금원을, 피고 E은 734,080원 2011. 9. 21.부터 이 사건 4건물 등의 철거 및 이 사건 4토지의 인도완료일까지 월 86,300원의 비율에 의한 금원을, 피고 F는 576,018원 및 2011. 9. 21.부터 이 사건 5건물 등의 철거 및 이 사건 5의 인도완료일까지 월 67,770원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다(원고는 피고들에 대하여 위 인정의 금원을 초과하여 2010. 7. 20.부터 2010. 12. 31.까지의 차임 상당의 부당이득금의 반환을 구하나, 증인 I의 증언에 의하면 원고의 어머니가 원고의 묵시적인 위임을 받아 피고들로부터 2010. 12. 31까지의 차임을 받은 사실이 인정되므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다).

2) 피고들의 건물매수청구권의 인정 여부에 대한 판단

민법 제643조에 기한 지상물매수청구권은 '건물 기타 공작물의 소유를 목적'으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물 등이 현존함에도 임대인이 그 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에 임차인이 임대인에 대하여 건물 기타 공작물 등의 매수를 청구할 수 있는 권리로서, 그 지상물매수청구권은 지상물의 소유자에 한하여 행사할 수 있다고 보아야 할 것인바, ① 피고 B, D, E,

피고 F은 그 주장에 의하더라도 이 사건 토지의 임차인으로부터 그 각 지상 건물을 양수하였다는 것이어서 건물매수청구권 을 행사할 수는 없는 것으로 보이므로 위 피고들의 위 주장은 주장 자체로 이유 없다 할 것이고, ② 피고 C이 제출한 증거만으로는 피고 C이 G와 이 사건 2토지에 관하여 그 지상 건물의 소유를 목적으로 한 임대차계약을 체결하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 결국 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이태영

별지