

의정부지방법원 2015. 3. 10 선고 2014가단18018 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

변론 종결2015. 2. 3.

판결 선고2015. 3. 10.

주 문

1. 피고들은 원고에게 의정부시 G 대 682㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 "ㄱ"부분 주택 68㎡ 및 같은 도면 표시 1, 2, 3, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 "ㄴ"부분 13㎡ 창고를 각 철거하고, 위 각 토지 부분을 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 의정부시 G 대 682m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 원래 해평윤씨동강공파종중(이후 2002. 7. 20. 해평윤씨장령공파종중으로 등기명의인표시변경 등기를 함. 이하 '해평종중'이라 한다)이 1965. 12. 1. 소유권보존등기를 마친 의정부시 H 임야에서 여러 단계를 거쳐 분할되어 나온 토지인데, 원고가 2009. 10. 16. 해평종중으로부터 같은 해 9. 25.자 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 그런데 J은 1985. 6. 29. 해평종중 소유의 위 H 임야에 연면적 43.64m²의 단층주택에 관하여 건축물대장에 소유자등록을 하였고, 현재 위 주택은 미등기인 채로 이 사건 토지 상에 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 "ㄱ"부분 주택 68m² 및 같은 도면 표시 1, 2, 3, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 "ㄴ"부분 13m² 창고(창고 중 일부는 이 사건 토지에 인접한 의정부시 I 대지에 걸쳐서 축조되어 있다) (이하 '이 사건 주택 및 창고'라 한다)로 확장되어 있다.

다. J은 그 동안 해평종중에게는 도지(임료)를 일부 지급해 왔으나 원고가 소유권을 취득한 이후부터 원고에게는 임료를 전혀 지급하지 않았고, 이에 원고는 2010. 11.경과 2012. 8.경 J에게 밀린 임료와 건물 및 토지를 인도할 것을 촉구하는 내용증명을 발송하였다.

라. J은 2013. 6. 14. 사망하여 자녀인 피고들이 망인의 재산을 상속하였고, 현재 이 사건 건물 및 창고는 비워진 채 방치되어 있다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3, 4호증, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제6호증의 1 내지 4, 이 법원의 대한지적공사에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 건물 철거 및 토지 인도의무

위 인정사실에 의하면, 일응 피고들이 아무런 권원 없이 이 사건 토지 상에 이 사건 주택 및 창고를 소유함으로써 해당 토지 부분을 무단으로 점유하고 있으므로, 피고들은 정당한 점유 권원에 관한 주장, 입증을 못 하는 이상, 원고에게 이 사건 주택 및 창고를 각 철거하고 무단 점유한 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

피고들은 부친인 망 J이 1982년 이전부터 무허가 초가집을 매수하여 해평종중의 허가를 받아 현재의 시멘트블럭조 건물로 개조하여 건축물대장에 등재하였고, 종중 시제일에는 시제일을 돕거나 종중에 임료도 납부하여 왔으므로 이 사건 주택 및 창고는 불법 건물이라 할 수 없다. 피고들은 원고가 건축비 등 어느 정도의 보상을 해 준다면 이 사건 주택 및 창고에서 퇴거할 용의가 있다.

살피건대, 설사 피고들의 주장처럼 피고들의 부친인 망인이 이 사건 토지 소유자인 해평종중의 허가를 받아 이 사건 주택 및 창고를 축조하여 이를 건축물대장에 등재하였고, 종중에 임료를 지급하는 등 이 사건 토지에 대한 점유를 건물 소유를 위한 임대차관계로 보며 원고가 종중으로부터 임대인의 지위를 승계한 것으로 볼 수 있다 하더라도, 위 인정사실에 의하면, 망인이 2009. 10. 16.부터 이 사건 토지의 소유자가 된 원고에게 전혀 임료를 지급하지 않아 원고가 2기 이상의 차임연체를 이유로 민법 제640조 및 제641조에 의하여 2012. 8.경 보낸 내용증명으로 이 사건 임대차계약을 해지한 것으로 보아야 한다. 그뿐만 아니라 이 사건 임대차는 기간의 정함이 없는 임대차이므로 임대인인 원고로서는 민법 제635조 제1항 및 제2항 제1호에 의하여 언제든지 계약해지를 통고할 수 있고 이 경우 통고한 날로부터 6개월이 경과하면 그 효력이 생기는 것이므로 이 사건 임대차계약은 늦어도 2012. 8.경 보낸 내용증명이 망 J에게 송달된 날로부터 6개월이 경과함으로써도 종료되었다 할 것이다. 따라서 위 해지의 효력이 발생한 때로부터 이 사건 주택 및 창고를 소유하기 위한 망인의 이 사건 토지의 점유 및 상속인으로서 이를 승계한 피고들의 이 사건 토지의 점유는 아무런 권원이 없는 무단점유에 해당하므로, 피고들은 원고의 건물 철거 및 토지 인도청구에 응할 의무가 있다.

나아가 피고들의 보상요구를 민법 제643조에 기한 토지임차인의 지상물매수청구로 본다 하더라도 토지임차인의 지상물매수청구는 임대차의 기간이 만료한 경우에 행사할 수 있고, 임차인의 차임연체 등 채무불이행으로 인해 임대인이 임대차계약을 해지한 때에는 지상물매수청구를 할 수 없다 할

것인바(대법원 1997. 4. 8. 96다54249 판결 등 참조), 이 사건의 경우, 앞에서 살펴본 바와 같이 망인이 원고에게 임료를 전혀 지급하지 않아 원고가 임대차계약을 해지한 것이므로 피고들은 지상물매수청구를 할 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사이동욱

별지