

서울남부지방법원 2016. 2. 16 선고 2014가합13434 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

서울고등법원 2017. 2. 8 선고 2016나2018140 판결

서울남부지방법원 2016. 2. 16 선고 2014가합13434 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

피고G

변론종결 2016. 1. 19.

판결 선고 2016. 2. 16.

주문

1. 피고는 원고들로부터 30,880,520원을 지급받음과 동시에,
가. 원고 A에게 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 3/11 지분에 관하여, 원고 B, C, D에게 같은 부동산
중 각 2/11 지분에 관하여, 원고 E, F에게 같은 부동산 중 각 1/11 지분에 관하여 각 2015. 4. 9.

매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

나. 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

2. 피고는 원고들에게 2016. 1. 20.부터 별지 목록 제1항 기재 부동산의 인도완료일까지 연

22,287,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고들의 나머지 청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용 중 30%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.

5. 제1의 나항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는,

가. 원고 A로부터 2,998,836원, 원고 B, C, D로부터 각 1,999,224원, 원고 E, F로부터 각 999,612원을 지급받음과 동시에,

1) 원고 A에게 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 11분의 3지분에 관하여, 원고 B, C, D에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 중 각 11분의 2 지분에 관하여, 원고 E, F에게 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 각 11분의 1 지분에 관하여 각 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

2) 원고들에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하고,

나. 2016. 1. 20.부터 가의 2)항 인도완료일까지 원고 A에게 연 6,078,272원, 원고 B, C, D에게 각 연 4,052,181원, 원고 E, F에게 각 2,026,090원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고 A은 망 H(2014. 10. 2. 사망, 이하 '망인'이라 한다)의 배우자, 원고 B, C, D은 망인의 자녀들, 원고 E, F는 망인의 아들이었던 망 I의 자녀들로 모두 망인의 상속인들이다. 피고는 망인의 후배였던 망 J(1980. 9. 21. 사망)의 배우자이다.

나. 망인은 1965. 12. 31. 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 취득하고, 1976년경 망 J에게 이 사건 토지의 사용을 승낙하였다.

다. 망 J은 1978년경 이 사건 토지 지상에 2층 건물인 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축한 후 증축공사를 시행하던 중 사망하였고, 상속인인 피고와 피고의 자녀들은 1986. 6. 12. 이 사건 건물에 관하여 상속을 원인으로 한 소유권보존등기를 마쳤다. 이후 피고는 1999. 2. 5., 2008. 10. 24. 이 사건 건물에 관한 자녀들 소유의 지분을 증여받아, 2008. 10. 24. 이 사건 건물에 관하여 단독으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 망인은 1980년부터 1982년까지 피고로부터 이 사건 토지의 지료를 입금받았고, 1985년경 피고에게 1983년, 1984년의 지료를 지급해 줄 것을 요구하는 통지서를 보냈다.

마. 원고들은 2014. 11. 27. 이 법원에 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하는 소송을 제기하였고, 이 사건 소장 부분으로 망인과 피고 사이에 체결되었던 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 해지한다는 통고를 하였다.

바. 피고는 2015. 4. 9. 이 사건 건물 및 부속건물에 관하여 민법 제643조의 지상물매수청구권을 행사한다는 의사표시가 기재된 준비서면을 이 법원에 제출하였고, 위 준비서면은 2015. 4. 9. 원고들에게 송달되었다.

사. 이 사건 건물 및 부속건물의 시가는 2015. 6. 10. 기준으로 39,917,440원이고, 이 사건 토지의 차임은 2015. 6. 10.부터 2016. 6. 9.까지 22,287,000원이다.

[인정근거] 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 증거는 가지번호 포함)의 각 기재,

2. 임대차계약의 성립 및 종료, 부당이득반환청구권의 발생 여부

가. 당사자들의 주장

1) 원고들의 주장 망인과 피고 사이에 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 체결되었고, 원고들은 망인으로부터 이 사건 토지를 상속한 2014. 10. 2.부터 피고에게 이 사건 토지의 반환을 구할 수

있는 권리가 있으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 토지를 인도하고, 2014. 10. 2.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 이 사건 토지의 차임 상당의 부당이득반환을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 망인은 피고의 남편인 망 J에게 무상으로 이 사건 토지를 제공하였고, 망 J이 점유를 시작한 1976년 12월경부터 망 J 사망 이후 피고 및 피고의 자녀들이 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유하여 1996. 12.경 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 망인과 피고 사이의 임대차계약이 체결되었음을 전제로 한 원고들의 주장은 이유 없다.

나. 판단

1) 임대차계약의 성립 여부 위 인정사실에 의하면, 망인은 1980년부터 1982년까지 피고로부터 이 사건 토지에 관한 차임을 지급받았고 그 이후에도 차임의 지급을 요구하였는바, 적어도 망인과 피고 사이에는 이 사건 토지에 관한 기간의 정함이 없는 임대차계약이 성립되어 있다고 할 것이다.

피고는 이 사건 토지에 관한 점유취득시효가 완성되어 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다고 주장하나, 망인과 피고 사이에 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 체결되었음이 인정되는 이상 피고가 소유의 의사로 이 사건 토지를 점유했다고 볼 수 없으므로 피고의 점유취득시효 주장은 이유 없다.

2) 임대차계약의 종료 및 그에 따른 피고의 의무 가) 위 인정사실에 의하면, 원고들이 이 사건 토지를 상속받은 이후에 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지한다는 통고를 하였는바, 민법 제635조 제2항 제1호에 따라 기간의 정함이 없는 토지 임대차계약은 임대인이 해지를 통고한 경우 임차인이 해지통고를 받은 날로부터 6월이 경과하면 효력이 생기므로 이 사건 임대차계약은 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날인 2014. 12. 15.로부터 6월이 경과한 2015. 6. 15.

해지되었다. 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 2015. 6. 16.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 이 사건 토지의 점유로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나) 부당이득반환의 범위

(1) 앞서 본 인정사실에 따라 이 사건 임대차계약이 해지된 다음날인 2015. 6. 16.부터 2016. 1. 19.까지의 차임을 계산하면 9,036,920원(= 22,287,000원 × 148/365)이 되고, 2016. 1. 20.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 차임은 연 22,287,000원이므로, 피고는 원고들에게 이 사건 토지에 관한 차임 상당의 부당이득으로 9,036,920원 및 2016. 1. 20.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지

연 22,287,000원을 반환할 의무가 있다.

(2) 원고들은 자신들이 이 사건 토지를 상속받은 2014. 10. 2.부터 이 사건 토지의 점유로 인한 부당이득반환청구권이 발생한다고 주장하나, 상속 이후 임대차계약이 해지되지 않는 이상 상속으로 인하여 임대차계약이 종료되는 것은 아니므로 원고들의 해지통고로 인하여 이 사건 임대차계약이 해지될 때까지 피고는 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있고, 그 기간 동안 원고들의 부당이득반환청구권은 인정되지 않는다. 따라서 위 인정범위를 넘는 원고들의 부당이득반환청구는 이유 없다.

3. 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권의 행사에 따른 법률관계

가. 이 사건 건물에 관한 매매계약의 성립 및 동시이행관계

피고가 이 사건 건물 및 부속건물에 관하여 2015. 4. 9. 지상물매수청구권을 행사하였고 같은 날 그 의사표시가 피고에게 도달한 사실, 그 무렵 이 사건 건물 및 부속건물의 시가가 39,917,440원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고들과 피고 사이에는 2015. 4. 9. 이 사건 건물 및 부속건물에 관하여 시가인 39,917,440원에 매매계약이 체결되었다.

따라서 피고는 원고들로부터 매매대금을 지급받음과 동시에, 원고들에게 2015. 4. 9. 매매를 원인으로 한 각 상속지분비율에 따른 지분에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

한편 원고들은 피고에게 이 사건 건물의 매매대금을 지급받음과 동시에 이 사건 토지를 원고들에게 인도할 것을 구하고 있는바, 피고는 원고들이 구하는 바에 따라 원고들로부터 매매대금을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 원고들의 상계 주장에 따른 매매대금채권의 범위

원고들은 2016. 1. 19.까지 발생한 원고들의 피고에 대한 부당이득반환채권으로 피고의 원고들에 대한 매매대금채권과 상계한다고 주장한다.

2016. 1. 19.까지 발생한 원고들의 부당이득반환채권이 9,036,920원인 사실은 앞서 본 바와 같고 위 부당이득반환채권의 변제기가 2016. 1. 19. 도래함으로써 원고들과 피고의 양 채권은 모두 변제기에 도달하여 같은 날 상계적상에 있었다 할 것이며, 원고들이 2016. 1. 19. 제7차

변론기일에서 원고에 대하여 위 양 채권을 상계한다는 의사를 표시한 사실은 기록상 명백하므로, 피고의 매매대금채권은 상계적상일인 2016. 1. 19.에 소급하여 원고들의 부당이득반환청구권 9,036,920원과 대등액의 범위에서 소멸하였다. 따라서 피고의 매매대금채권은 30,880,520원(= 39,917,440원 - 9,036,920원)이 잔존하게 된다.

다. 소결

따라서 피고는 원고들로부터 매매대금 30,880,520원을 지급받음과 동시에 원고 A에게 이 사건 건물 중 3/11 지분에 관하여, 원고 B, C, D에게 이 사건 건물 중 각 2/11 지분에 관하여, 원고 E, F에게 이 사건 건물 중 각 1/11 지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하고, 원고들에게 이 사건 건물 및 토지를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이철규

판사남수진

판사원운재

별지