

의정부지방법원 2023. 9. 5 선고 2022가단3042 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A종중

소송대리인 변호사 박종성

피 고 B

변 론 종 결 2023. 7. 18.

판 결 선 고 2023. 9. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게 포천시 C 전 625㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 지상 목조기와지붕 주택 172㎡ 및 같은 도면 표시 1', 2', 3', 4', 1'의 각 점을 순차 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 지상 철제 컨테이너 18㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1984. 9. 14. 포천시 C 전 625㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고는 1976.경 망 D에게 이 사건 토지를 차임을 연 쌀 3가마로 정하여 임대(이하 '이 사건 임대차'라 한다)하였고(보증금은 정하지 않았다), 망 D은 1976. 4.경 이 사건 토지 지상에 주택(이하 '망 D 신축 주택'이라 한다)을 신축하여 거주하였다.

다. 망 D은 1986.경 사망하였는데, 망 D의 손자로서 망 D과 동거하던 피고는 망 D의 사망 이후 자신의 가족들과 이 사건 토지 중 별지 도면 표지 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 'ㄱ' 부분 172㎡ 지상 목조기와지붕 주택[이하 '이 사건 주택'이라 한다(망 D 신축 주택의 건축물대장상 표시는 '목조돌기와지붕 1층 주택 69.6㎡'이다)]에 거주하고 있다. 한편, 피고는 2017.경 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1', 2', 3', 4', 1'의 각 점을 순차 연결한 선내 'ㄴ' 부분 18㎡ 지상에 철제 컨테이너(이하 '이 사건 컨테이너'라 한다)를 설치하였고, 이 사건 토지를 위 건물 등의 부지와 정원 등의 용도로 사용하고 있다.

라. 원고와 피고는 2006.경 연 500,000원의 차임을 수수하기로 합의하였는데, 피고는 2017.분 이후의 차임을 지급하지 않고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 피고가 망 D의 사망 이전부터 현재까지 망 D 신축 주택 또는 이 사건 주택에 거주하고 있는 점(피고는 현재 피고의 가족들과 거주하고 있다), 망 D의 다른 상속인들이 피고의 이 사건 토지 또는 주택 등의 점유사용에 대해 이의를 제기하였다는 사정이 보이지 않는 점, 피고는 아래 제2의 다.항에서 보는

바와 같이 지상물매수청구권을 행사하므로 원고로부터 위 주택 등에 대한 매매대금을 지급받아야 한다는 취지로 주장하고 있는바, 이는 피고가 단독으로 이 사건 토지와 주택 등에 대한 권리를 보유하고 행사함을 전제로 한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 망 D의 상속인들 사이에 적어도 묵시적으로 이 사건 토지와 주택에 대한 권리를 피고가 상속하는 데 대한 합의가 이루어졌다고 봄이 상당하다.

나. 피고가 2017. 이후 차임을 지급하지 아니한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고의 차임 미지급을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지로 이 사건 토지의 인도 등을 구하는 원고의 2022. 1. 12.자 내용증명이 그 무렵 피고에 송달된 사실이 인정되며, 위와 같은 취지의 이 사건 소장부분이 2022. 5. 19. 피고에게 송달되었음은 기록상 명백하므로, 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되어 종료되었다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 이 사건 토지 소유자인 원고에게 이 사건 주택과 콘테이너를 각 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

다. 이에 대하여 피고는, 피고가 이 사건 주택, 콘테이너에 대한 지상물매수청구권을 행사하므로 원고는 피고에게 그 매매대금을 지급하여야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조). 그런데 이 사건 임대차계약이 피고의 2기 이상 차임 연체를 이유로 해지된 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고에게는 지상물매수청구권이 인정되지 않는다.

따라서 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 김상현

[별지]

도면



