

춘천지방법원 원주지원 2016. 7. 13 선고 2015가단4756 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2016. 6. 29.

판결 선고 2016. 7. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 철거하고, 별지 도면 표시
기, ㄴ, ㄴ, ㄹ, □, ㅂ, 스, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분(이하 '이 사건 (가) 부분'이라고
한다) 170㎡를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 12. 12. 강원도 횡성군 C 전 864㎡ 토지(이하 '이 사건 토지'라고한다)를 임의경매절차에서 낙찰받아 2014. 12. 26. 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 한편, 피고는 1985. 5. 2. 이 사건 토지 중 이 사건 (가) 부분 지상에 있는 이 사건 건물에 관하여 1974. 10. 1.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 판 단

가. 원고의 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물을 소유함으로써 원고 소유의 이 사건(가) 부분 토지를 점유하고 있다고 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에 게 위 건물을 철거하고, 위 (가) 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 이에 대한 판단

(1) 피고의 주위적 및 예비적 주장의 요지

D은 1973년경 이 사건 토지의 전 소유자의 승낙을 받아 이 사건 건물을 신축하였고, 피고는 D으로부터 1974. 10. 1.경 위 건물을 매수하고 E 및 변위 토지를 증여받은 E의 아들 F에게 토지를 지급하고, 2011년경부터는 위 토지를 F로부터 일부 매수한 G에게 토지를 지급하여 왔다.

따라서, 주위적으로, 피고는 이 사건 토지에 관한 지상권을 시효취득하였고, 예비적으로, 적어도 위와 같은 관계는 임대차관계인데 피고는 이 사건 소송을 제기함으로써 위 임대차 갱신거절을 한 원고에게 지상물매수청구권을 행사하므로, 원고로부터 매매대금을 지급받을 때까지는 원고의 청구에 응할 수 없다.

(2) 피고의 주위적 지상권 시효취득 주장에 대한 판단

살피건대, D 또는 피고가 이 사건 건물을 지상권자로서 점유하였거나, 전소유자와의 사이에 지상권설정계약을 체결하였음을 인정할 만한 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, 피고가 위 건물을 등기한 것만으로는 그 부지에 관한 지상권을 취득한다고 볼수 없으므로, 피고의 주위적 주장은 이유

없다.

(3) 피고의 예비적 매수청구권 주장에 대한 판단

살피건대, 을 제1 내지 22호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 증인 H, I의 각일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 1 1973년경 이 사건 토지에는 황성군의 농촌주택지원 사업의 일환으로 이 사건 건물을 포함하여 총 6가구의 주택이 신축되었고, 위 6가구 주택의 소유자들은 그 무렵부터 위 토지의 소유자들이었던 E, F에게 각자 점유하는 토지의 면적에 따라 쌀을 1년에 한번씩 도지 명목으로 지급하여 왔던 사실, 2 그런데, E는 이 사건 토지 중, 2010. 2. 4. J에게 98/1251 지분에 관하여, 2010.6. 1. G에게 387/1251 지분에 관하여 각 지분소유권이전등기를 마쳐주었고, 2010. 9.29. K에게 145/1251 지분을 매도하고 위 지분에 관하여, L, G에게 합계 621/1251 지분을 매도하고, 위 지분에 관하여 각 가등기를 마쳐주어 실질적으로 그 무렵 위 토지를 전부 처분하고 다른 곳으로 이주한 사실, 3 그 후, 피고는 위 토지의 지분권자인 G 등에게 도지를 지급하였던 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 토지의 전소유자들에게 도지를 지급하여 왔고, 위 토지의 전소유자들은 장기간 피고의 위 토지사용에 대하여 이의를 제기한 바 없이 적어도 묵시적으로 피고의 위 토지의 점유사용을 허락한 것으로 보이고, 토지 사용에 대한 대가는 특별한 사정이 없는 한 차임에 해당하므로(대법원 2003. 9. 5. 선고 2003다30418 판결 등 참조), 이들과 피고 사이에는 이 사건 건물의 소유를 목적으로 하는 기간의 약정이 없는 임대차계약이 성립되었다고 할 것이다.

한편, 민법 제622조 제1항은 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 토지에 관하여 권리를 취득한 제3자에 대하여 그 임대차의 효력을 주장할 수 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 이상, 이 사건 토지를 경락받은 원고에게 위 임대차의 효력을 주장할 수 있고, 원고가 이 사건 건물의 철거 및 토지의 인도를 구하는 것은 기간의 약정이 없는 위 임대차계약의 갱신거절로 볼 것이므로¹⁾, 피고는 원고에 대하여 건물 매수청구권을 행사할 수 있다.

따라서, 피고가 매수청구권을 행사한 2015. 8. 12.자 답변서가 원고에게 송달될무렵 원고와 피고

사이에는 매매대금을 12,950,900원(감정인 M의 시가감정결과에 의하면, 변론종결일에 가까운 2015. 8. 27.경 위 건물의 시가는 12,950,900원이다)으로 하는 매매계약이 성립되었다고 할 것이므로, 피고의 예비적 매수청구권 주장은 이유 있다.

다. 소결론

따라서, 피고는 원고로부터 이 사건 건물에 대한 매매대금을 지급받을 때까지 위건물의 철거 및 토지의 인도를 거절할 수 있다고 할 것인데, 원고는 이 사건 청구에 위 건물 매수대금의 지급과 동시에 건물인도를 구하는 청구가 포함되어 있지 아니함을 명시적으로 밝히고 있으므로, 결국, 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 서효진

별지

부동산 및 도면의 표시

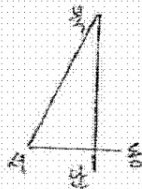
1. 강원도 횡성군 전 864㎡

위 지상

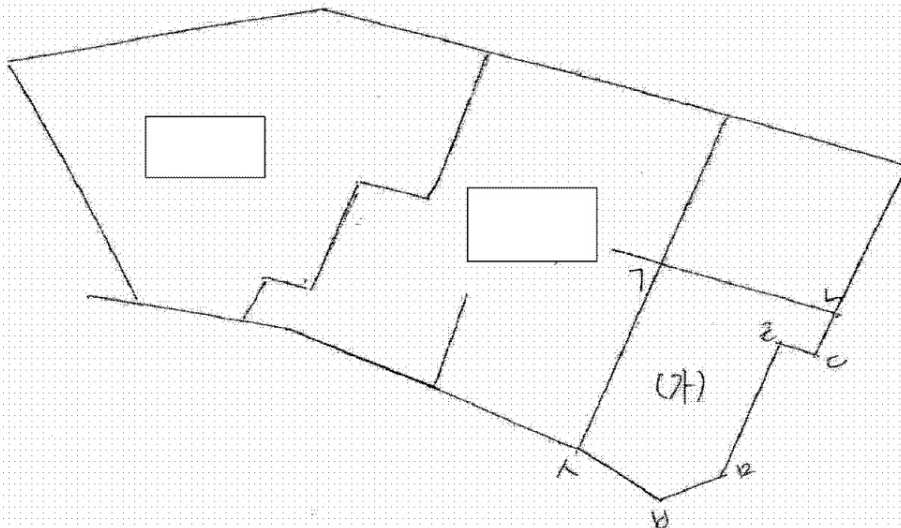
강원도 횡성군 제3호

시멘트블록조 시멘트기와지붕 단층주택 51.30㎡

시멘트블록조 스테이지붕 단층창고 17.40㎡



(가)표시 : 170㎡



1) 나아가, 원고가 이 사건 토지를 취득하기 이전에 위 토지의 전소유자와 피고 사이에 임대차계약이 종료되었다고 하더라도, 당시 피고가 매수청구권을 행사할 수 있었을 때는, 피고는 위 토지의 취득자인 원고에게 매수청구권을 행사할 수 있다.