대구지방법원 2021. 12. 16 선고 2020가합1121 판결 [건물철거및토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이종경

피 고 1. B 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 강정재

2. (가칭)C지역주택조합

소송대리인 변호사 이정훈

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 김은미

변 론 종 결 2021. 11. 11.

판 결 선 고 2021. 12. 16.

주 문

1. 피고 B 주식회사는 원고에게

가. 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고,

나. 2020. 9. 1.부터 별지 목록 제1항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 3,000만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 나머지 청구 및 피고 (가칭)C지역주택조합에 대한 청구를 각

기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 피고 B 주식회사가 부담하고, 원고와 피고 (가칭)C지역주택조합 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 B 주식회사는 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고, 피고들은 별지 목록 제2항 기재 건물에서 각 퇴거하고, 피고들은 연대하여 2020. 9. 1.부터 위 토지의 인도 완료일까지 월 3,000만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

1) 원고는 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자였던 사람이다.1) 2) 피고 (가칭)C지역주택조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은 대구 북구 D 일대에서 (가칭)C지역주택조합 아파트 신축사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하는 지역주택조합이고, 피고 B 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)는 주택건설업 · 건축공사업 등을 목적으로 하며 2017. 5. 25. 피고 조합의 전신인 (가칭)C지역주택조합 추진위원회와 사이에 2017. 5. 25. 이 사건 사업에 관한 업무대행용역계약을 체결한 법인이다.

나. 원고와 피고 회사 사이의 임대차계약 체결

피고 회사는 이 사건 사업에 필요한 견본주택의 건축을 위하여 2018. 1. 26. 원고와 사이에 이 사건

토지에 관하여 임대차기간 2018. 4. 1.부터 2021. 3. 31.까지, 보증금 2억 원, 임대료 월 3,000만 원(부가가치세 별도, 매월 선불)으로 각 정하여 원고가 이 사건 토지 위의 견본주택 건축에 동의하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

다. 견본주택의 건축

1) 피고 회사는 견본주택을 건축하기 위하여 2018. 3. 15. 주식회사 F와 사이에 용역대금 6,000만 원의 건축설계계약을, 2018. 4. 30. 주식회사 G와 사이에 공사대금 26억 원의 공사도급계약을 순차적으로 각 체결하고, 이 사건 토지 위에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 완공하여 2018. 10. 25. 사용승인을 받았다.

2) 피고 회사는 2018. 10. 25.부터 현재까지 이 사건 건물에 관한 일반건축물대장에 소유자로 등재되어 있다.

라. 이 사건 임대차계약의 해지

1) 피고 회사는 이 사건 임대차계약 체결 이후 원고에게 2020년 1월분까지의 임대료를 지급하였을 뿐 2020. 2. 1.부터는 임대료를 지급하지 아니하였다.

2) 원고는 2020. 7. 24. 및 2020. 8. 10. 피고 회사에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용증명을 발송하였으나 송달되지 아니하였고, 이후 피고 회사의 임대료 연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부본이 2021. 2. 4. 피고 회사에게 송달되었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 7, 11, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인

이 사건 임대차계약은 피고 회사의 임대료 연체를 이유로 해지되었으므로, 피고 회사는 원상회복으로 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다. 그리고 피고 조합은 이 사건 건물을 무단 점유하고 있으므로, 피고 회사와 피고 조합은 이 사건 건물에서 각 퇴거하고, 연대하여

원고에게 2020. 9. 1.부터2) 이 사건 토지 인도 완료일까지 월 3,000만 원의 임대료 또는 임대료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 이 사건 건물 철거 및 이 사건 토지 인도 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 이 사건 소장 부본이 피고 회사에게 송달된 2021. 2. 4. 적법하게 해지되었다고 할 것이므로, 피고 회사는 원상회복으로 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고 회사가 이 사건 건물을 건축한 소유자로서 이 사건 임대차계약이 해지된 이후에도 이 사건 토지를 점유ㆍ사용하고 있는 사실을 인정할 수 있고, 앞서 본 바와 같이 피고 회사는 2020. 2. 1.부터의 임대료를 지급하지 아니하였으므로, 피고 회사는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 2020. 9. 1.부터 이 사건 임대차계약이 종료된 2021. 2. 4.까지는 임대료로, 그 다음 날부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지는 임대료 상당의 부당이득금으로 월 3,000만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

[이 사건 토지에 관하여 2021. 6. 16. 신탁을 원인으로 한 E 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같으나, 임대차가 종료된 경우 임대목적물이 타인 소유라고 하더라도 그 타인이 목적물의 반환청구나 임대료 내지 그 해당액의 지급을 요구하는 등 특별한 사정이 없는 한 임차인은 임대인에게 그 부동산을 인도하고 임대차 종료일까지의 연체임대료를 지급할 의무가 있음은

물론이고 임대차 종료일 이후부터 부동산 인도 완료일까지 그 부동산을 점유사용함에 따른 임대료 상당의 부당이득금을 반환할 의무도 있는 점(대법원 2001. 6. 29. 선고 2000다68290 판결 등 참조), 갑 제11호증의 기재에 의하면 원고와 E 사이의 신탁계약 제9 내지 11조에서 이 사건 토지의 등기부상 소유권명의만을 E으로 보존하고 임대차 및 유지관리행위 일체는 원고의 책임 하에 관리하는 것으로 각 규정하고 있는 점 등을 종합하면, 피고 회사는 이 사건 임대차계약이 종료 후에도 원고에게 임대료 상당의 부당이득금을 지급하여야 한다고 봄이 타당하다.]

다. 건물 퇴거 청구에 관한 판단

원고는 피고 회사에 대하여 이 사건 건물에서의 퇴거를 구하고 있으나, 건물의 소유자가 그 건물의 소유를 통하여 토지를 점유하고 있다고 하더라도 토지 소유자로서는 그 건물의 철거와 대지 부분의 인도를 청구할 수 있을 뿐, 자기 소유의 건물을 점유하고 있는 자에 대하여 그 건물에서 퇴거할 것을 청구할 수는 없으므로(대법원 1999. 7. 9. 선고 98다57457, 57464 판결 등 참조), 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

라. 피고 회사의 주장에 관한 판단

1) 피고 회사는 이 사건 임대차계약의 실질적 임차인이 피고 조합이라는 취지로 주장한다.

변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 임대차보증금 및 일부 임대료를 피고 조합 측에서 부담한 사실은 인정된다.

그러나 갑 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 임대차계약 체결 당시 작성된 부동산임대차계약서에는 피고 회사가 임차인으로 명확히 기재되어 있고 피고 조합에 관한 내용은 포함되어 있지 않은 사실, ② 그 후 일정 기간 피고 회사가 원고에게 임대료를 지급하였던 사실을 각 인정할 수 있고, 여기에 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고 회사가 원고에게 실질적인 임차인이 피고 조합임을 고지하였다거나 원고가 이를 승인하였다고 볼 만한 증거가 없는 점을 더하여 보면, 이 사건 임대차계약의 임차인은 피고 회사라고 봄이 타당하다.

따라서 피고 회사의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고 회사는 자신이 이 사건 건물에 관한 지상물매수청구권을 가진다는 취지로 주장한다.

민법 제643조, 제283조에 따르면 건물 등의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임대차기간이 만료한 경우 건물 등이 현존한 때에는 임차인은 임대인에게 계약 갱신을 청구할 수 있고, 임대인이 계약 갱신에 불응하는 경우 임차인은 건물 등의 매수를 청구할 수 있다. 그러나 토지 임차인의 임대료 연체 등 채무불이행을 이유로 그 임대차계약이 해지되는 경우 토지 임차인으로서는 토지 임대인에 대하여 그 지상건물의 매수를 청구할 수 없다(1997. 4. 8. 선고 96다54249, 54256 판결 등 참조).

이 사건 임대차계약이 피고 회사의 임대료 연체를 이유로 해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로 위 법리에 따르면 피고 회사는 원고에 대하여 지상물매수청구권을 주장할 수 없다(더욱이 피고 회사가 원고에게 계약 갱신을 청구하였다고 볼 만한 증거도 없다).

따라서 피고 회사의 위 주장도 이유 없다.

3) 피고 회사는 이 사건 임대차계약이 해지된 이후에는 피고 조합이 이 사건 건물을 점유하였으므로 피고 조합이 원고에게 부당이득금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 됨으로써 그 양수인이 건물 부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있는 등의 다른 특별한 사정이 없는 한 건물의 소유명의자가 아닌 자로서는 실제로 그 건물을 점유하고 있다고 하더라도 그 건물의 부지를 점유하는 자로는 볼 수 없고, 토지 위에 건물이 건축되어 있는 경우 토지를 점유하는 것은 건물의 소유자에 한정된다(대법원 1996. 12. 20. 선고 96다34559 판결, 대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 참조, 대법원 2012. 5. 10. 선고 2012다4633 판결 등 참조).

피고 회사가 이 사건 건물을 건축한 소유자로서 이 사건 임대차계약이 해지된 이후에도 이 사건 토지를 점유 · 사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 한편 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고 조합은 이 사건 건물을 점유하였던 것에 불과하므로, 위 법리에 따르면 피고 조합이 원고에 대하여 이 사건 토지의 점유자로서 부당이득반환의무를 부담한다고 볼 수 없다.

따라서 피고 회사의 위 주장도 이유 없다.

4. 피고 조합에 대한 청구에 관한 판단

가. 퇴거 청구에 관한 판단

피고 조합이 이 사건 건물을 점유하고 있던 사실은 원고와 피고 조합 사이에 다툼이 없으나, 한편 을나 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고 조합이 이 사건 소송 계속 중 이 사건 건물에서 퇴거한 사실이 인정되는바, 피고 조합이 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 건물을 점유하고 있다고 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

위 제3의 라. 3)항에서 본 바와 같이 이 사건 건물의 소유자가 아닌 점유자였던 피고 조합을 이 사건 토지의 점유자로 볼 수는 없으므로, 이와 다른 전제에서 피고 조합이 원고에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다고 볼 수 없다.

따라서 원고의 이 부분 청구도 받아들이지 않는다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 피고 회사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하며, 원고의 피고 조합에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정욱도, 판사 박지원, 판사 김아영

목 록

1. 토지의 표시

대구 북구 H 잡종지 1,653㎡

2. 건물의 표시

대구 북구 H 지상

[도로명주소] 대구 북구 I

1. 주1 1층 일반철골구조 문화집회시설(기타전시장) 70.99㎡

1. 주1 2층 일반철골구조 문화집회시설(기타전시장) 828.75㎡

1. 주1 3층 일반철골구조 문화집회시설(기타전시장) 615.72㎡

1) 원고는 1999. 12. 3. 임의경매로 인한 낙찰로 이 사건 토지의 소유권을 취득하였고, 한편 이 사건 토지에 관하여 2021. 6. 16. 신탁을 원인으로 한 E 주식회사(이하 'E'이라 한다) 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 원고는 임대차보증금 2억 원에서 2020. 2. 1.부터 2020. 8. 31.까지 7개월분의 연체 임대료 2억 1,000만 원을 공제하면 연체 임대료 1,000만 원이 남음에도 이에 대하여는 지급을 구하지 않고 있다.