

전주지방법원 2017. 8. 24 선고 2016나2683 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 1. B

2. C

변론 종결 2017. 7. 20.

판결 선고 2017. 8. 24.

제 1 심 판결 전주지방법원 2016. 3. 9. 선고 2013가단41648 판결

주 문

1. 당심에서 변경된 원고의 피고들에 대한 청구를 포함하여 제1심 판결 중 피고들에 대한 부분을 아래와 같이 변경한다.

가. 원고의 피고들에 대한 소 중 건물매수인 지위 양도청구 부분을 각하한다.

나. 원고에게, 1) 피고 B는 원고로부터 366,614원을 지급받음과 동시에, 전주시 덕진구 J 대 496㎡ 중 별지 도면 표시 17, 24, 23, 14, 15, 5, 16, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 "나" 부분 대지 322㎡에 있는, 같은 도면 표시 33, 15, 5, 16, 37, 36, 35, 34, 33의 각 점을 차례로 연결한 선내 "마" 부분 건물 38㎡ 및 같은 도면 표시 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 25의 각 점을 차례로 연결한 선내 "바" 부분 건물 54㎡ 중 각 3/5 지분을 인도하고, 2017. 6. 10.부터 위 각 건물의 인도완료일까지 월 134,974원의 비율로 계산한 금원을 지급하라. 2) 피고 C는 원고로부터 244,410원을 지급받음과 동시에, 위 1)항 각 건물 중 각 2/5 지분을 인도하고, 2017. 6. 10.부터 위

각 건물의 인도완료일까지 월 89,982원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 원고와 피고들 사이에 생긴 소송 총비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고들이 각부담한다.

3. 제1의 나항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게,

가. 피고 B는 원고로부터 366,614원을 지급받음과 동시에, 전주시 덕진구 J 대 496㎡ 중 별지 도면 표시 17, 24, 23, 14, 15, 5, 16, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 "나" 부분 대지 322㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 있는, 같은 도면 표시 33, 15, 5, 16, 37, 36, 35, 34, 33의 각 점을 차례로 연결한 선내 "마" 부분건물 38㎡(이하 '이 사건 제1 건물'이라 한다) 및 같은 도면 표시 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 25의 각 점을 차례로 연결한 선내 "바" 부분 건물 54㎡(이하 '이 사건 제2건물'이라 한다, 이하 이 사건 제1, 2 건물 모두를 '이 사건 각 건물'이라 한다) 중 각 3/5 지분을 인도하고, 이 사건 각 건물 중 각 3/5 지분에 관하여 2014. 12. 10. 매매를 원인으로 한 건물매수인 지위를 양도하며, 2017. 6. 10.부터 이 사건 각 건물의 인도완료일까지 월 134,974원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

나. 피고 C은 원고로부터 244,410원을 지급받음과 동시에, 이 사건 각 건물 중 각 2/5 지분을 인도하고, 이 사건 각 건물 중 각 2/5 지분에 관하여 2014. 12. 10. 매매를 원인으로 한 건물매수인 지위를 양도하며, 2017. 6. 10.부터 이 사건 각 건물의 인도완료일까지 월 89,982원의 비율로 계산한 금원을 지급하라(원고는 제1심에서 주위적 청구로 피고 B에 대하여 건물철거 및 토지인도를, 피고 C에 대하여 건물퇴거를 구하고, 피고들의 건물매수청구권이 받아들여질 경우에 예비적 청구로서 피고 B에 대하여 건물인도 및 소유권양도를 구하였다. 그러나 원고는 당심에서 피고 C이 건물점유자가 아니라 피고 B와 함께 건물매수인 지위에 있고, 피고들이 건물매수청구권을 행사함으로써 원고와 피고들 사이에 이 사건 각 건물에 대하여 매매계약이 체결되었음을 전제로, 1 피고 B에 대한 주위적 청구 중 건물철거 및 토지인도청구와 피고 C에 대한 퇴거청구를 취하하고, 2

피고 B에 대한 예비적 청구인 건물인도 및 소유권양도청구를 피고들에 대한 건물인도 및 건물매수인 지위 양도청구로 변경하였다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고들 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 건물매수인 지위 양도청구의 적법성

임차인의 지상물매수청구권은 이른바 형성권으로서 그 행사로 임대인·임차인 사이에 지상물에 관한 매매가 성립하게 된다. 그렇다면 건물매수청구권 행사의 의사표시가 포함된 피고들의 준비서면이 원고에게 송달된 2014. 12. 10.에는 원고와 피고들 사이에 이 사건 각 건물에 관하여 매매계약이 체결됨으로써 원고는 이미 매수인 지위에 있다고 볼 것이다. 그럼에도 원고가 미등기 상태에 있는 이 사건 각 건물의 소유권을 취득하기 위해 특별히 이행판결로써 피고들로부터 건물매수인의 지위를 양도받을 이익이 있는지에 관하여 본다.

부동산등기법 제23조 제4항에서 "판결에 의한 등기는 승소한 등기관리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다."고 규정하고 있고, 이에 따른 등기업무의 구체적인 절차를 규정하고 있는 「판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침」 제2조 가항에서는 등기신청이 가능한 이행판결을 "등기신청절차의 이행을 명하는 이행판결이어야 하며, 주문의 형태는 등기신청 의사를 진술하는 것이어야 한다. 판결에는 등기관리자와 등기의무자가 나타나야 하며, 신청의 대상인 등기의 내용이 명시되어 있어야 한다."고 규정하고 있다. 따라서 원고의 피고들에 대한 건물매수인 지위 양도청구를 인정하더라도 이 판결에 기하여 원고 앞으로 이 사건 각 건물의 소유권이전등기를 마칠 수없으므로, 이 사건 소 중 원고의 피고들에 대한 건물매수인 지위 양도청구 부분은 소의 이익이 없어 부적법하다.

2. 인정사실

가. 피고 B의 남편 M는 1979. 12. 31. N으로부터 미등기 상태인 이 사건 각 건물을 1,200,000원에 매수하였다. 피고 B와 아들 피고 C은 2003. 1. 29. M가 사망한 이후 현재까지 이 사건 토지에 위치한 이 사건 각 건물을 계속적으로 점유·사용하고 있다.

나. 원고는 2010. 7. 28. 전주시 덕진구 J 대 496㎡에 관하여 2010. 7. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 원고는 2012. 12. 31.까지 피고들로부터 이 사건 토지에 대한 차임으로 매년 150,000원을 지급받았다.

다. 위 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2013. 11.25. 피고들에게 송달되었고, 제1심 계속 중에 건물매수청구권을 행사한다는 의사표시가 포함된 피고들의 준비서면이 2014. 12. 10. 원고에게 송달되었다.

라. 이 사건 토지의 2013. 1. 1.부터 2013. 12. 31.까지 월 임료 상당액은 222,894원이고, 2014. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지 월 임료 상당액은 224,957원이다. 한편 2014.12. 15.경 무렵 이 사건 제1 건물의 시가는 2,280,000원, 이 사건 제2 건물의 시가는 6,750,000원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제4호증, 을 제1, 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 제1심 법원의 대한지적공사 전라북도본부 전주시지사장, 감정인K에 대한 각 감정촉탁결과, 제1심 감정인 O의 시가감정결과, 변론 전체의 취지

3. 주장 및 판단

가. 앞서 본 사실에 비추어 인정되는 다음의 사정들, ① 미등기 상태에 있는 이 사건 각 건물을 매수한 M가 사망하자, 상속인인 피고들이 그 상속지분율(피고 B 3/5 지분, 피고 C 2/5 지분)에 따라 M의 지위를 상속한 점, ② 원고는 이 사건 각 건물을 통해 이 사건 토지를 점유·사용하고 있는 피고들에게 기한을 정하지 않고 이 사건 토지를 임차하였고, 이후 이를 해지하는 내용의 이 사건 소장 부분을 피고들에게 송달함으로써 그로부터 6개월이 지난 2014. 5. 25. 임대차계약이 적법하게 해지된 점, ③ 피고들은 제1심 계속 중인 2014. 12. 10. 건물매수청구권을 행사하였고 그 무렵 이 사건 각 건물의 시가 상당액은 9,030,000원인 점 등을 종합하여 보면, 피고들의 상속지분율에 따라, 원고와 피고 B 사이에 이 사건 각 건물 중 3/5 지분에 관하여 5,418,000원(= 이 사건 각 건물의 시가 상당액 9,030,000원 × 3/5 지분)을 매매대금으로 한 매매가 체결되었고, 원고와 피고 C 사이에 이 사건 각

건물 중 2/5 지분에 관하여 3,612,000원(=9,030,000원 × 2/5 지분)을 매매대금으로 한 매매가 체결되었다고 봄이 타당하다.

나. 이에 대하여 원고는, 피고들의 위 건물매수대금채권과 피고들이 이 사건 토지를 점유·사용함으로써 발생한 원고의 피고들에 대한 차임 내지 부당이득반환채권을 상계한다고 주장한다.

1) 위 인정사실에 의하면 피고들은 이 사건 변론종결일까지도 그 상속지분율에 따라 이 사건 토지를 점유·사용함으로써 법률상 원인 없이 그 차임 상당액의 이득을 얻고 이로 인하여 원고는 동액 상당의 손해를 입게 하였음을 인정할 수 있다. 따라서 원고에게, ① 피고 B는 차임 최종지급일 다음 날인 2013. 1. 1.부터 임대차종료일인 2014. 5. 25.까지 미지급 차임 125,753원, 2014. 5. 26.부터 원고가 구하는 2017. 6. 9.까지의 부당이득금 4,925,633원, 그 다음 날인 2017. 6. 10.부터 이 사건 각 건물을 원고에게 인도하는 날까지 월 134,974원(= 월차임 상당액 224,957원 × 3/5 지분, 원 미만 버림, 이하 같다)의 비율로 계산한 부당이득금을, ② 피고 C은 2013. 1. 1.부터 2014. 5. 25.까지 미지급 차임 83,835원, 2014. 5. 26.부터 2017. 6. 9.까지 부당이득금 3,283,755원, 그 다음 날부터 이 사건 각 건물을 원고에게 인도하는 날까지 월 89,982원(= 월차임 상당액 224,957원 × 2/5 지분)의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다. 그 구체적인 계산 과정은 아래 표와 같다.

종류	기 간	계산 방식(= ① + ②)	계산 금액	상속지분에 따른 금액	
차임	2013. 1. 1. ~ 2014. 5. 25.	① 2013년도 연 차임 150,000원 ② 2014. 1. 1. ~ 2014. 5. 25. 차임 59,589원 (= 연 차임 150,000원 × 145일/365일)	209,589원	피고 B (3/5 지분)	125,753원
				피고 C (2/5 지분)	83,835원
부당 이득	2014. 5. 26. ~ 2017. 6. 9.	① 2014. 5. 26. ~ 2017. 5. 25. 부당이득금 8,098,452원(= 월 224,957원 × 36개월) ② 2017. 5. 26. ~ 2017. 6. 9. 부당이득금 110,937원(= 월 224,957원 × 12개월 × 15일/365일)	8,209,389원	피고 B (3/5 지분)	4,925,633원
				피고 C (2/5 지분)	3,283,755원

2) 한편 늦어도 원고의 피고들에 대한 부당이득반환채권이 성립한 2017. 6. 9.에는 피고들의 원고에 대한 건물매수대금채권과 원고의 피고들에 대한 차임 내지 부당이득반환채권이 상계적상에 있고, 원고의 상계 의사표시가 적힌 소변경신청서가 피고들에 게 도달한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들의 각 건물매수대금채권은 원고의 2017. 6. 9.까지의 차임 내지 부당이득반환채권과 대등액에서 상계되어 소멸함으로써, 원고가 피고 B에게 지급할 건물매수대금은 366,614원(= 시가 5,418,000원 - 미지급 차임 125,753원 - 부당이득금 4,925,633원), 피고 C에게 지급할 건물매수대금은 244,410원(= 시가 3,612,000원 - 미지급 차임 83,835원 - 부당이득금 3,283,755원)만이 남게되었다.

3) 따라서 피고 B는 원고로부터 366,614원을 지급받음과 동시에 이 사건 각 건물중 3/5 지분을, 피고 C은 원고로부터 244,410원을 지급받음과 동시에 이 사건 각 건물중 2/5 지분을, 원고에게 각 인도할 의무가 있다.

다. 원고가 위 상계항변에서 자동채권으로 주장한 채권을 제외한 나머지 부당이득금으로, 피고 B는 2017. 6. 10.부터 이 사건 각 건물의 인도완료일까지 월 134,974원의 비율로 계산한 금원을, 피고 C은 2017. 6. 10.부터 이 사건 각 건물의 인도완료일까지 월 89,982원의 비율로 계산한 금원을, 원고에게 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 소 중 건물매수인 지위 양도청구 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 원고의 피고들에 대한 나머지 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 당심에서 변경된 원고의 피고들에 대한 청구를 포함하여 제1심 판결 중 피고들에 대한 부분을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박상국, 판사 황윤정, 판사 김주완