

춘천지방법원 2020. 7. 16 선고 2019나52307 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 아시아

담당변호사 최유덕

피고(선정당사자), 항소인

망 B의 소송수계인 J

변론 종결 2020. 6. 18.

판결 선고 2020. 7. 16.

제 1 심 판결 춘천지방법원 원주지원 2019. 5. 23. 선고 2017가단3412 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.피고(선정당사자), 선정자들은 원고로부터 19,469,000원을 별지 상속지분표 기재 비율에 따라 나누어 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
2. 소송총비용은 피고(선정당사자)가 부담한다.
3. 제1항 중 인도를 명한 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고(선정당사자. 이하 '피고'라고만 한다), 선정자들은 원고로부터 19,469,000원을 별지 상속지분표 기재 비율에 따라 나누어 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라(망 B의 사망에 따라 항소심에서 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다(제1심 공동피고 C에 대한 제1심판결은 확정되었다).

이 유

1. 인정사실

가. 강원 횡성군 E 전 424㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1957. 5. 11. H명의로 소유권보존등기, 1968. 5. 6. F 명의의 소유권이전등기, 1976. 9. 21. 원고 명의의 소유권이전등기가 순차로 이루어졌다.

나. 망 G은 그 당시 소유자인 H로부터 이 사건 토지 중 일부를 주택부지로 사용하기 위해 임차기간에 정함이 없이 연 차임 백미 40kg로 정하여 임차하고 이 사건 토지일부 위에 주거용 건물을 신축하여 거주하였다. 그 후 일부 건물이 확장 및 증·개축되었다.

다. 망 G이 2001. 12. 19. 사망한 후 망 B이 망 G으로부터 위 토지 지상의 주거용건물을 상속받아 계속 거주하였다. 망 B은 2002년경 이 사건 토지 지상에 추가로 건조용 비닐하우스를 설치하기 위하여 원고와 그 당시 이 사건 토지 지상에 있던 건물의 부지와 새로이 설치할 비닐하우스 부지 모두에 관하여 임차기간의 정함이 없이 연 차임 백미 80kg로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다.

망 B은 이 사건 토지 지상의 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 건물 등'이라 한다)을 각 점유·사용하였다.이 사건 건물 등은 망 G으로부터 상속받았거나 망 B이 신축한 것이다.

라. 망 B은 2007년경부터 사망할 때까지 이 사건 건물 등의 대지 임차에 따른 연 차임으로

220,000원을 원고에게 지급하거나 원고 앞으로 공탁하였다.

마. 이 사건 건물 등은 모두 무허가 · 미등기 상태이다.

바. 원고가 망 B를 상대로 이 사건 건물 등의 철거 및 그 부지의 인도를 구하는 이 사건 소를 제기하자 망 B이 지상물매수청구권을 행사하였다. 그에 따라 원고는 망 B에 대하여 매매계약에 따른 이 사건 건물 등의 인도청구로 청구를 변경하였다.

사. 망 B은 제1심 변론종결일 이후인 2019. 5. 19. 사망하였고, 처 피고 J, 아들 선정자 K, L이 망 B을 상속하였고, 이 사건 소송도 수계하였다.

[인정 근거: 기록상 명백한 사실, 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 을가 제1 내지 4호증의 각 기재, 제1심법원의 한국국토정보공사 황성지사에 대한 측량감정촉탁회신 결과, 변론 전체의 취지]

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 건물 등은 망 G이 원시취득하였고, 망 G 사망하여 망 M, 망 N, O, P, 망B, Q, R 등이 공동으로 상속하였다가, 현재는 O, P, Q, R, 망 N의 공동상속인 2인, 망B의 공동상속인인 피고와 선정자들이 공동으로 상속하여 이 사건 건물 등을 소유 · 점유하고 있다.

공동소유자 또는 공동점유자를 상대로 한 건물인도청구는 필수적 공동소송이므로, 원고가 공동소유자 또는 공동점유자 중 일부인 망 B의 상속인들만을 상대로 제기한 이 사건 소는 부적법하다.

나. 판단

점유는 물건을 사실상 지배하는 객관적 관계이며, 공동점유는 수인이 하나의 물건을 공동으로 사실상 지배하는 관계이므로, 공동점유자 각자는 그 점유물의 일부분씩만을 반환 할 수는 없고, 그 점유물 전부에 대하여 반환하여야 함은 물론이나 그 점유물의 인도를 청구하는 경우에 그 공동점유자 각자에게 대하여 그 점유물의 인도를 청구하면 족하고, 반드시 그 공동점유자 전원을 상대로 하여야만

인도를 청구할 수 있다는 것이 법률상 요건은 아니다. 공동점유자 전원을 상대로 점유물의 인도를 청구한 경우에 서로 상반된 판결이 있으면 사실상 인도 청구의 목적을 달성할 수 없는 경우가 있을 것이나, 이와 같이 사실상의 필요가 있다는 점만으로는 이를 필수적 공동소송이라 고는 할 수 없다(대법원 1966. 3. 15. 선고 65다2455 판결, 대법원 1969. 7. 22. 선고69다609 판결 참조). 따라서 설령 피고의 주장과 같이 이 사건 건물 등이 망 S의 수인의 공동상속인들의 공동 소유·점유라고 하더라도 그 상속인들 중 일부인 피고와 선정자들을 상대로 제기한 이 사건 소는 적법하다(더욱이 아래에서 살핀 바와 같이 이 사건 건물 등은 망B이 단독 상속하였거나 원시취득하였고 그 후 망 B의 사망으로 피고와 선정자들이 이 사건 건물 등을 상속하였다고 봄이 상당하다).

3. 주장 및 판단

가. 이 사건 토지에 관한 임대차계약의 해지

1. 항에서 인정한 사실에 따르면, 2002년경 원고와 망 B 사이에 체결된 이 사건 건물 등의 부지 부분에 관한 임대차계약이 기간의 정함 없이 연 220,000원의 차임으로 갱신, 존속되어 왔다. 원고의 임대차계약 해지의 의사표시가 담긴 2018. 1. 24.자 준비서면 부분이 망 B에게 도달한 2018. 2. 1.로부터 6개월이 경과한 때에 민법 제635조제2항 제1호에 따라 이 사건 각 임대차계약은 모두 적법하게 해지되었다.

나. 망 B의 지상물매수청권 행사에 따른 이 사건 건물 등에 관한 매매계약 체결 1) 망 B이 원고에 대하여 자신 소유의 이 사건 건물 등에 관하여 지상물매수청구권을 행사한다는 내용의 2017. 9. 25.자 답변서가 같은 달 28. 원고에게 도달한 사실이 기록상 명백하므로, 망 B의 위 답변서가 원고에게 도달된 날에 원고와 피고들은 이 사건 건물 등에 관한 매매계약이 성립되었다.

따라서 망 B은 원고에게 이 사건 건물 등을 인도할 의무가 있고, 이는 원고의 망 B에 대한 이 사건 건물 등의 시가 상당 매매대금을 지급할 의무와 동시이행관계에 있다.

2) 제1심법원의 1에 대한 각 시가감정촉탁회신 결과에 의하면, 2018. 12. 27.자 기준으로 이 사건 건물 등의 시가는 총 19,469,000원인 사실을 인정할 수 있고, 건물의 소유를 목적으로 한

토지임대차계약의 기간이 만료됨에 따라 지상건물 소유자가 임대인에 대하여 민법 제643조에 규정된 매수청구권을 행사한 경우에 그 건물의 매수가격은 매수청구권 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가를 말하는바(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003, 46027, 46010 판결 참조), 망 B이 지상물매수청구권을 각 행사한 시점부터 위 기준일까지 시가가 변동될 만한 특별한 사정이 보이지 않으므로, 위 매수청구권 각 행사시에도 같은 금액이었을 것으로 추인된다.

3) 따라서 망 B은 원고로부터 19,469,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물 등을 인도할 의무가 있다.

다. 망 B의 사망에 따른 상속

망 B이 2019. 5. 19. 사망하였으므로, 망 B의 상속인인 처 피고 J, 아들 선정자 K,L은 원고로부터 19,469,000원을 별지 상속지분표 기재 비율(상속지분: 피고 3/7, 선정자들 각 2/7)에 따라 나누어 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

라. 피고의 공동 상속 주장에 관한 판단

1) 피고는 다음과 같은 취지로 주장한다.

망 G이 H와 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하고 이 사건 건물을 원시취득하였다. 망 G이 사망한 후 망 M, 망 N, O, P, 망 B, Q, R 등이 이 사건 건물 등과 임차권을 공동으로 상속하여 망 B을 통하여 공동으로 점유·사용하였다. 망 B은 상속인들 중 1인에 불과하여 임차권과 이 사건 건물 등에 대한 처분권이 없다.

처분권한 없는 망 B에 대한 원고의 임대차계약 해지와 원고와 망 B 사이의 이 사건 건물 등에 관한 매매계약은 모두 효력이 없다.

따라서 원고는 망 B 내지 그 상속인들에 대하여 이 사건 건물 등의 인도를 구할 수 없다는 취지로 주장한다.

2) 이 사건 건물 등의 소유자는 망 B 1인이고, 이 사건 건물 등의 부지에 관한 임차인도 망 B 1인이라고 봄이 상당하다.

제1심에서 피고였던 망 B은 망 G이 사망한 후 그 당시 존재하던 건물을 상속받아 점유하였고, 추가로 비닐하우스 등을 신축하기 위하여 그 당시 존재하던 건물 부지와 신축예정인 건물 부지 모두에 관하여 원고와 임대차계약을 체결한 후 건물을 추가 신축하고 점유하여 왔다고 진술하였다. 또한 망 B은 원고의 임대차계약 해지에 따른 토지인도 청구에 대하여 임차인이자 이 사건 건물 등의 소유자로서 원고에 대하여 이 사건 건물 등 모두에 대하여 건물매수청구를 하였다. 이러한 망 B의 진술과 주장은 모두 이 사건 건물 등의 소유자는 망 B이고 망 B이 이 사건 토지의 단독 임차인임을 전제로 한 것으로 이러한 전제 사실에 대한 망 B의 진술은 자백에 해당한다. 망 B을 소송수계한 피고는 망 B의 자백이 진실에 반한다는 것 외에 착오로 인한 것임을 아울러증명하여야 한다. 그러데 망 G의 상속인들이 수인 존재한다는 사정만으로 망 B의 자백이 진실에 반하고 착오로 인한 것이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 아래 사정에 비추어 보면 망 B이 망 G으로부터 임대차계약의 지위를 단독 상속하였고 이 사건 건물 등을 단독 상속하거나 자신이 신축하여 그 소유권을 취득하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

) 망 G은 2001. 12. 19. 사망하였다. 그 이후 이 사건 건물 등은 망 B만이 점유하고 사용하여 온 것으로 보인다. 다른 상속인들이 이 사건 건물 등에 대한 권리를 행사하였거나 이의를 제기한 흔적은 보이지 않는다. 피고는 다른 상속인들이 망 B을 통하여 이 사건 건물 등을 점유·사용하여 왔다고 주장하나 이를 인정할 만한 증거가 부족하고 달리 다른 상속인들이 소유자로서 권리행사를 하였다고 볼 만한 객관적인 증거가 없다.

○ 망 B은 망 G이 사망하자 그 당시 존재한 건물에 추가하여 새로이 비닐하우스 등을 신축하려 하였다. 이를 위하여 망 B은 원고와 이 사건 건물 등의 부지에 관한 임대차계약을 체결하였다. 원고와 새로이 체결한 임대차계약의 임차인은 망 B 1인이 다. 그 후에도 연차임의 변경 등이 원고와 망 B 사이에 이루어졌다. 위와 같이 임대차계약을 체결하고 유지하는 과정에서 망 B 외에 타 상속인들이 관여한 흔적이 전혀 없다. 이러한 사정에 비추어 보면, 망 B이 망 G의 임차인의 지위를 단독으로 상속한 것으로 봄이 상당하다.

설령 피고의 주장과 같이 망 S의 상속인들이 공동으로 망 S의 임차인으로서의 지위를 상속하였다고 하더라도 그 후 체결된 원고와 망 B 사이에 체결된 임대차계약에서 임차인으로서 지위를 가진 자는 망

B 1인이라고 봄이 상당하다. 이와 반대되는 사정은 보이지 않는다.

) ① 원고에 대하여 지상물매수청구권을 행사하여 매매대금을 수령할 지위에 있는 자는 임차인인 망 B 1인이다. 타 상속인들은 임차인의 지위에 있지 아니하여 원고에 대하여 지상물매수를 청구할 수 없다.

② 망 B이 임대인인 원고에 대하여 매수를 청구할 수 있는 건물은 매수청구 행사 당시 망 B의 소유인 부분에 한정되고 나머지부분은 임대차계약이 종료에 따라 철거되어야 한다.

즉 임대차계약의 임차인을 망 B 1인이라고 보임에도, 피고의 주장과 같이 이사건 건물 등이 망 G의 상속인들의 공동소유라고 볼 경우 피고와 선정자들은 임대차계약의 종료에 따라 이 사건 건물을 더 이상 사용·수익하지 못하게 되는 반면 원고로부터 받을 수 있는 매매대금은 망 B의 상속지분에 한정되고 나머지 지분에 대한 매매대금은 받지 못한 채 오히려 임대차계약 종료에 따라 이 사건 건물 등을 철거할 의무만 부담하게 되는 결과가 발생한다. 타 상속인들은 임차인의 지위에 있지 아니하여 원고에 대하여 자신의 상속지분에 해당하는 만큼의 철거의무만을 지게 된다. 이러한 결과는 앞선 사정에 비추어 수십 년 동안 단독으로 이 사건 건물 등을 점유·사용하여 온 망 B 내지 그 상속인들에게 가혹한 결과가 된다. 또한 이 사건 건물 등 모두가 철거되어야 하는 결과가 되어 이해관계인 모두에게 손해이다.

마. 피고의 권리남용 주장에 관한 판단

피고는 원고가 소유한 전체 토지 중 이 사건 건물이 들어선 면적의 비율이 낮은 점, 이 사건 건물을 철거한 후 그 부지를 밭으로 사용하기에 적절하지 못한 점, 원고가 망 G, 망 B로부터 장기간 차임을 지급받아 온 점, 원고는 그가 소유한 토지 위에 다른 건물을 소유한 T에게는 그 부지를 매도한 것과는 달리 피고에게는 건물인도를 구한 점등에 비추어 이 사건 청구는 신의칙에 반하는 권리행사로서 권리남용에 해당한다고 주장한다.

권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리 행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다

상대방이 잃을 손해가 현저히 크다고하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2002. 9. 4. 선고2002다22083, 22090 판결, 대법원 2009. 2. 12. 선고 2008다67651, 67668 판결 등 참조).

피고가 주장하는 사정만으로는 원고가 임대차계약을 해지하고 그에 따라 망 B의 지상물매수청구에 대응하여 이 사건 건물 등의 인도를 구하는 것이 권리남용에 해당한다고 볼 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

망 B의 사망에 따라 제1심 판결을 피고, 선정자들에 대하여 원고로부터 19,469,000원을 별지 상속지분표 기재 비율에 따라 나누어 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도를 명하는 것으로 변경하기로 하여, 주문과 판결한다.

재판장 판사 신흥호, 판사 김현정, 판사 송종선

선 정 자 명 단

망 B의 소송수계인

1. J

2. K

3. L. 끝.

별지

상 속 지 분

당사자	주민등록번호	상속지분
망 의 소송수계인		7분의 3
망 의 소송수계인		7분의 2
망 의 소송수계인		7분의 2

별지

목 록

강원도 횡성군 [] 전 4124㎡ 중 별지도면 표시 34,41,48,49,31,32,33,34의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ'부분에 위치한 부속건물 34㎡, 위 같은 도면 표시 41~48,41의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ'부분에 위치한 건물(판넬부속건물 포함) 71㎡, 위 같은 도면 표시 37~40, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ'부분에 위치한 외벽 없는 철골시설 68㎡.

