

대구지방법원 안동지원 2015. 1. 7 선고 2013가단4968(본소), 2014가단2747(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 건물(지상물) 매수청구 등]

전 문

원고(반소피고)주식회사 블루디앤씨

피고(반소원고)A

변론 종결2014. 12. 17.

판결 선고2015. 1. 7.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 영주시 B 대 666.9㎡ 중, 별지 도면 표시 3, 10, 11, 12, 13, 14, 8, 7, 6, 5, 4, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 102.2㎡² 작업실, 같은 도면 표시 14, 13, 15, 16, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄷ 부분 44.9㎡² 도장실, 같은 도면표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄹ 부분 168.2㎡² 판금실, 같은 도면 표시 28, 27, 26, 25, 29, 30, 31, 32, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㅂ 부분 61.6㎡² 폐유저장실 및 작업실을 각 철거하고,

나. 가항 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅂ 부분 각 대지를 인도하고,

다. 같은 도면표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 102.2㎡² 지상 사무실 및 숙소와, 같은 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㅁ 부분 78.8㎡² 지상 공장 및 숙직실에서 각 퇴거하라.

2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 11,187,000원 및 2014. 11. 19.부터 2015. 1. 7.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈 및 2014. 7. 1.부터 제1항 기재 각 철거, 인도 및 퇴거완료일까지 월 753,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소로 인하여 생긴 부분의 1/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 16,563,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일로부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈과 2014. 7. 1.부터 주문 제1의 가항 기재 건물 철거, 대지, 인도, 부동산 철거완료일까지 월 1,115,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 청구취지 : 원고는 피고에게 7,907,600원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일로부터 이 사건 판결선고일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 C의 소유인 별지 1목록 기재 각 토지 및 영주시 B 대 666.9m²(이하 '이 사건 B 대지'라 한다) 지상 경량철골조 슬레이트지붕 단층 자동차정비공장 에이동 144.76m², 비동 90.72m²에 관하여 대구지방법원 안동지원의 임의경매(D)절차에서 각 소유권을 취득한 다음 대구지방법원 영주등기소 2013. 4. 1. 접수 제6085호로 각 소유권이전등기절차를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 B 대지 지상 별지 도면 기재 별지 도면 표시 3, 10, 11, 12, 13, 14, 8, 7, 6, 5, 4, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 102.2㎡² 작업실, 같은 도면 표시 14, 13, 15, 16, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄷ 부분 44.9㎡² 도장실, 같은 도면표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄹ 부분 168.2㎡² 판금실, 같은 도면 표시 28, 27, 26, 25, 29, 30, 31, 32, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㅁ 부분 61.6㎡² 폐유저장실 및 작업실(이하 '이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 건물'이라 한다)을 신축하여 1994. 12. 17.경부터 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 건물 소유를 목적으로 위 각 건물 소재 부분 대지(이하 '이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 대지'라 한다)를 점유하고 있으며, 원고가 경락받은 제가항 각 건물에 해당하는 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 102.2㎡² 사무실 및 숙소, 같은 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㅂ 부분 공장 및 숙직실(이하 '이 사건 ㄱ, ㄷ 부분 건물'이라 한다)을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1(가지번호 포함), 6호증의 각 기재, 감정인 E의 임료 감정결과, 이 법원의 대한지적공사 대구경북지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고가 이 사건 B 대지를 점유할 권원이 없는 점유자임에도 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 건물을 소유함으로써 원고 소유인 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 대지를 점유하고 있고, 원고 소유인 이 사건 ㄱ, ㄷ 부분 건물도 무단으로 점유하고 있는바, 피고는 원고에게, 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 각 건물을 철거하고 이 부분 각 대지를 인도하며 이 사건 ㄱ, ㄷ 부분 건물에서 퇴거하고, 이 사건 ㄱ 내지 ㅁ 부분 대지 점유로 인한 부당이득을 반환하고 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 1992. 11. 1. 영주시 B 토지 소유자인 F와 사이에 공장건물 신축 및 소유를 목적으로 B 토지에 관하여 임대차보증금을 5,000,000원으로 하는 임대차계약을 체결하고 이 사건 ㄱ 내지 ㅁ 부분 건물을 신축하고 위 각 건물 소유를 위하여 B 토지를 점유하고 있었는데 위 임대차계약은 현재 종료되었다 할 것이고 위 토지 위에는 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 건물이 현존하고 있는바 원고가

피고로부터 위 건물을 매수할 의무가 있고 그 가액은 7,907,600원이라 할 것이어서 원고는 피고에게 위 7,907,600원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

또한 원고는 상가건물임대차보호법 제3조에 따라 부동산임대차계약상 임대인 지위를 승계한 자로 보아야 할 것인바, 원고는 임차인인 피고로부터 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 건물인도를 받음과 동시에 피고에게 임대차보증금 5,000,000원을 지급할 의무가 있다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 철거, 인도, 퇴거 청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 B 대지 소유자인 원고에게 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 건물을 철거하고 위 각 부분 대지를 인도하며 원고 소유인 이 사건 ㄱ, ㄷ 부분 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면 피고는 원고에게 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 대지 점유로 인한 부당이득 및 그 지연손해금을 반환할 의무가 있으나, 나아가 이 사건 ㄱ, ㄷ 부분 건물의 소유자가 아닌 점유자에 불과한 피고에게 이 사건 ㄱ, ㄷ 부분 건물 점유로 인한 부당이득반환을 구하는 것은 별론으로 하고, 이 사건 ㄱ, ㄷ 부분 대지 점유로 인한 부당이득반환을 구할 수는 없으므로 이 사건 ㄱ, ㄷ 부분 대지 점유로 인한 부당이득반환을 구하는 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

피고가 반환해야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임상당액이라 할 것인데, 감정인 E의 임료 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 B 대지 소유권을 취득한 2013. 4. 1.부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2014. 7. 23. 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 대지의 2013. 4. 1.부터 2014. 6. 30.까지의 평당 차임은 각 3,033,000원(2013. 4. 1.부터 2013. 12. 31.까지 1,809,000원 + 2014. 1. 1.부터 2014. 6. 30.까지 1,224,000원), 1,332,000원(2013. 4. 1.부터 2013. 12. 31.까지 792,000원+2014. 1. 1.부터 2014. 6. 30.까지 540,000원), 4,995,000원(2013. 4. 1.부터 2013. 12. 31.까지 2,979,000원+2014. 1. 1.부터 2014. 6. 30.까지 2,016,000원), 1,827,000원(2013. 4. 1.부터 2013. 12. 31.까지 1,809,000원+2014. 1. 1.부터 2014. 6. 30.까지 738,000원)이고 그 이후의 차임도 위 2014년분 차임과 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 2013. 4. 1.부터 2014. 6. 30.까지의 부당이득금 합계 11,187,000원(=3,033,000원 + 1,332,000원 +4,995,000원 + 1,827,000원) 및 이에 대하여 피고가 원고로부터 부당이득반환청구를 받은 이후로서 원고가 구하는 2014. 11. 19.부터 이 사건 판결선고일인 2015. 1. 7.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 2014. 7. 1.부터 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 건물 철거, 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 대지 인도 및 이 사건 ㄱ, ㄷ 부분 건물로부터의 퇴거완료일까지 월 753,000원[=(1,224,000원+540,000원+2,016,000원+738,000원)÷6]의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 건물매수청구권 주장에 대한 판단

살피건대 을 제1호증의 1 내지 8의 각 기재만으로는 피고가 이 사건 B 대지에 관하여 적법한 임대차계약을 체결하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, 설령 피고가 이 사건 B 대지의 원소유자 F와 사이에 임대차계약을 체결하였다 하더라도 원고가 2013. 4. 1. 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 건물을 경락받은 점, 이 사건 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ 부분 건물에 관하여는 민법 제622조 제1항의 피고 명의의 등기도 이루어지지 아니한 점에 비추어 보면, 원고에게 F의 임대인으로서의 지위를 승계하여 건물매수를 해야 할 의무가 있다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

나. 동시이행항변권 주장에 대한 판단

상가건물임대차보호법 제3조 제2항에서 말하는 임대인의 지위를 승계한 것으로 보는 임차건물의 양수인이라 함은 같은 법 제1, 2조의 규정 내용에 비추어 보면 임대차의 목적이 된 상가건물의 양수인을 의미하고, 임차건물의 대지를 경락받은 자를 위에서 말하는 임차건물의 양수인이라고 볼 수는 없으므로 이를 전제로 원고에게 임대차보증금의 반환을 구하는 피고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지는 이유 없어 기각하기로 하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정덕기

별지