

광주지방법원 순천지원 2019. 5. 9 선고 2018가합11634(본소), 2018가합11641(반소) 판결
[건물명도(인도) · 지상물매수청구권]

재판경과

광주고등법원 2019. 11. 22 선고 2019나21889(본소), 2019나21896(반소) 판결

광주지방법원 순천지원 2019. 5. 9 선고 2018가합11634 판결

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 김재근

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 손훈모, 조영주, 오은송

피고C

소송대리인 변호사 손훈모, 조영주, 오은송

변론 종결 2019. 3. 14.

판결 선고 2019. 5. 9.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 순천시 D 답 912m² 중,
가. 별지 도면 표시 가, 자, 카, 나, 다, 라, 가의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 지상
시멘트블록조 조립식판넬지붕 단층 주택 및 사무실 156.96m²를 인도하고,

나. 별지 도면 표시 마, 바, 사, 아, 자, 가, 마의 각 점을 차례로 연결한 선내 (2) 부분 지상 경량철골조 조립식판넬지붕 단층 창고 및 방 79.8m², 별지 도면 표시 아, 차, 카, 자, 아의 각 점을 차례로 연결한 선내 (3) 부분 지상 조립식판넬조 조립식판넬지붕 단층 주택 38.44m², 별지 도면 표시 차, 타, 파, 다, 나, 카, 차의 각 점을 차례로 연결한 선내 (4) 부분 지상 조립식판넬조 조립식판넬지붕 단층 창고 및 보일러실 29.18m²를 각 철거하고, 별지 도면 표시 하, 거, 사, 바, 마, 하의 각 점을 차례로 연결한 선내 (5) 부분, 별지 도면 표시 너, 더, 러, 머, 너의 각 점을 차례로 연결한 선내 (6) 부분 각 지상 철재컨테이너 21m²를 수거하고,

다. 별지 도면 표시 하, 거, 사, 아, 차, 타, 파, 다, 나, 카, 자, 가, 마, 하의 각 점을 연결한 선내 (2), (3), (4), (5) 부분 및 별지 도면 표시 너, 더, 러, 머, 너의 각 점을 차례로 연결한 선내 (6) 부분 토지를 각 인도하라.

2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2017. 6. 21.부터 제1항 기재 각 의무의 이행 완료시까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고는 제1의 가항 기재 건물에서 퇴거하라.

4. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.

5. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가, 원고와 피고 사이에 생긴 부분은 피고가 각 부담한다.

6. 제1 내지 3항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1 내지 3항과 같다.

2. 반소

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고 B'이라 한다)에게 185,187,360원 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 순천시 D 답 912m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 2007. 5.경 피고 B에게 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 가, 자, 카, 나, 다, 라, 가의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 지상에 있던 원고 소유의 건축허가를 받지 않은 미등기 건물 1동(이하 '이 사건 기존 건물'이라 한다)에 관하여 임대차 보증금 500만 원, 차임 월 50만 원, 임대차 기간 2007. 5. 20.부터 2012. 5. 20.까지 5년으로 정하여 임대하였다. 위 임대차계약은 2012. 5. 말경 차임만 월 100만 원으로 변경하고 나머지 부분은 동일한 내용으로 갱신되었고, 피고 B은 원고에게 그때부터 2017. 6. 20.까지 차임으로 월 100만 원을 지급하였다.

다. 피고 B은 위 임대차계약에 따라 이 사건 기존 건물을 인도받은 이후 이 사건 기존 건물을 개축하고 그 주위에 건물을 증축하는 등으로 현재 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 가, 자, 카, 나, 다, 라, 가의 각 점을 차례로 연결한 선내 (1) 부분 지상 시멘트블록조 조립식판넬지붕 단층 주택 및 사무실 156.96m²(이하 '이 사건 1건물'이라 한다), 별지 도면 표시 마, 바, 사, 아, 자, 가, 마의 각 점을 차례로 연결한 선내 (2) 부분 지상 경량철골조 조립식판넬지붕 단층 창고 및 방 79.8m²(이하 '이 사건 2건물'이라 한다), 별지 도면 표시 아, 차, 카, 자, 아의 각 점을 차례로 연결한 선내 (3) 부분 지상 조립식판넬조 조립식판넬지붕 단층 주택 38.44m²(이하 '이 사건 3건물'이라 한다), 별지 도면 표시 차, 타, 파, 다, 나, 카, 차의 각 점을 차례로 연결한 선내 (4) 부분 지상 조립식판넬조 조립식판넬지붕 단층 창고 및 보일러실 29.18m²(이하 '이 사건 4건물'이라 한다), 별지 도면 표시 하, 거, 사, 바, 마, 하의 각 점을 연결한 선내 (5) 부분 지상 철재컨테이너 21m²(이하 '이 사건 1컨테이너'라 한다), 별지

도면 너, 더, 러, 머, 너의 각 점을 차례로 연결한 선내 (6) 부분 지상 철재컨테이너 21m²(이하 '이 사건 2컨테이너'라 한다)를 각 점유하여 사용하고 있다.

라. 이 사건 1건물은 이 사건 기존 건물의 구조를 유지한 채 내부와 외부의 인테리어 공사를 한 것이고, 이 사건 2 내지 4건물은 이 사건 1건물에 잇대어 증축한 것으로 구조상으로나 이용상으로 이 사건 1건물과 구분되는 독립된 건물이다.

마. 원고는 2017. 2. 15. 피고 B에게 위 임대차계약이 2017. 5. 20.(갑 제2호증의 1의 제2항에 기재된 2016. 5. 20.은 2017. 5. 20.의 오기로 보인다)에 기간 만료로 종료되고 더는 계약을 갱신하지 않는다는 취지의 각 내용증명 우편을 보냈고 그 무렵 위 내용증명은 피고 B에게 도달되었다.

바. 현재 이 사건 1 내지 4건물의 시가 합계는 185,187,360원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5호증, 갑 제8호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 증인 E의 증언, 감정인 F의 시가감정결과, 원고본인신문결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 청구

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 기존 건물에 대한 위 임대차계약은 2017. 5. 20. 기간 만료로 종료되었고 이 사건 1건물은 이 사건 기존 건물을 증축한 것으로 그 동일성이 인정되므로, 피고 B은 원고에게 이 사건 1건물을 인도할 의무가 있고, 이 사건 2 내지 4건물을 철거하고, 이 사건 1, 2컨테이너를 수거하며, 이 사건 2 내지 4건물 및 이 사건 1, 2컨테이너의 부지인 별지 도면 표시 하, 거, 사, 아, 차, 타, 파, 다, 나, 카, 자, 가, 마, 하의 각 점을 연결한 선내 (2), (3), (4), (5) 부분 및 별지 도면 표시 너, 더, 러, 머, 너의 각 점을 차례로 연결한 선내 (6) 부분 토지를 각 인도할 의무가 있다.

또한 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 1 내지 4건물 및 이 사건 1, 2컨테이너의 부지 및 이 사건 1건물을 점유, 사용하는 피고 B은 원고에게 부당이득으로 위 임대차계약 종료 이후 이 사건 1건물 및 그 부지의 차임 상당액으로 추인되는 월 100만 원을 2017. 6. 21.부터 이 사건 1건물의 인도, 이 사건 2 내지 4건물의 철거, 이 사건 1, 2컨테이너의 수거 및 이 사건 2 내지 4건물과 이 사건 1, 2컨테이너 부지의 인도 완료시까지 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B의 주장에 관한 판단

1) 피고 B의 주장 원고와 피고 B의 임대차계약은 이 사건 토지 지상에 건물을 소유하기 위한 목적의 토지 임대차계약이고 피고 B이 임대차계약 체결 이후 이 사건 1 내지 4건물을 신축하여 이 사건 1 내지 4건물이 현존하고 있으므로 지상물매수청구권을 행사한다. 또한, 원고와 피고 B은 임대차계약이 종료된 이후 이 사건 토지를 원고가 피고 B에게 매도하기로 하는 매매예약을 체결하였으므로 피고 B은 임대차계약이 종료된 이후에도 이 사건 토지를 사용할 권리가 있다.

2) 지상물매수청구권의 인정 여부 아래와 같은 사정을 참작하면, 을 제5 내지 40, 42호증의 각 기재만으로는 원고와 피고 B의 임대차계약이 지상 건물의 소유를 목적으로 하는 이 사건 토지에 관한 것이고 피고 B이 이 사건 1건물을 신축하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 B의 지상물매수청구권 행사 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 서증은 문서에 표현된 작성자의 의사를 증거자료로 하여 요증사실을 증명하려는 증거방법이므로 우선 그 문서가 증거신청당사자에 의하여 작성자로 주장되는 자의 의사에 기하여 작성된 것이 밝혀져야 하고 이러한 형식적 증거력이 인정된 다음 비로소 작성자의 의사가 요증사실의 증거로서 얼마나 유용하느냐에 관한 실질적 증명력을 판단하여야 한다. 문서의 제출은 원본, 정본 또는 인증등본으로 하여야 하는 것이므로, 원본, 정본 또는 인증등본이 아니고 단순한 사본만에 의한 증거의 제출은 정확성의 보증이 없어 원칙적으로 부적법하며, 다만 이러한 사본의 경우에도 동일한 내용인 원본의 존재와 원본의 성립의 진정에 관하여 다툼이 없고 그 정확성에 문제가 없기 때문에 사본을 원본의 대용으로 하는데 관하여 상대방으로부터 이의가 없는 경우에는 사본만의 제출에 의한 증거신청도 허용된다(대법원 2002. 8. 23. 선고 2000다66133 판결 등 참조). 을 제1호증은 사본인데, 원고가 을 제1호증의 내용 일부가 삭제되었다는 등의 주장을 하면서 사본을 원본으로 대용하는데 관하여 이의를 제기하고 있다. 이에 대하여 피고 B은 원본을 소지하지 않고 있다고 진술할 뿐, 원본 부제출에 대한 정당성이 인정되는 구체적 사유를 주장·입증하지 않고 있으므로 을 제1호증을 증거로 삼을 수 없다.

② 을 제5 내지 40호증은 피고 B이 이 사건 1 내지 4건물을 4억 원이 넘는 비용을 들여 신축하였다는 증거로 제출한 것인데, 적지 않은 금액임에도 간이영수증, 거래명세서, 견적서 등 일반적으로 그 기재내용, 작성일자 등의 객관성을 담보하기 어려운 증거들이다.

③ 감정인 F의 시가감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 감가수정을 하지 아니한 재조달원가를 적용한 이 사건 1 내지 4건물의 가액이 253,130,800원 $\{= (이\ 사건\ 1\ 건물\ 재조달원가\ 1,180,000원 \times 156.96m^2) + (이\ 사건\ 2\ 건물\ 재조달원가\ 320,000원 \times 79.80m^2) + (이\ 사건\ 3\ 건물\ 재조달원가\ 890,000원 \times 38.44m^2) + (이\ 사건\ 4\ 건물\ 재조달원가\ 280,000원 \times 29.18m^2)\}$ 으로 피고 B이 이 사건 1 내지 4건물의 신축을 위하여 들였다는 비용 합계액과 차이가 크다.

④ 갑 제10 내지 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 1 내지 4건물은 무허가 건축물인데, 피고 B이 철거될 수도 있는 무허가 건축물을 신축하기 위하여 4억 원이 넘는 비용을 들였다는 것을 쉽게 납득하기 어렵다.

⑤ 증인 E은 피고 B이 이 사건 1건물에 대한 공사를 할 때 타일 공사를 하였는데 위 공사가 진행되던 중 원고가 위 공사현장에 와서 피고 B에게 공사를 하지 말라고 항의하였다고 증언하였다.

3) 매매예약 체결 여부 피고 B의 주장에 의하더라도 이 사건 토지에 관하여 특약사항(시청(건축물) 단속 시 임차인이 전적으로 책임진다(벌금 등), 월세를 밀릴시 보증금으로 대체한다)을 기재한 임대차계약을 작성하였다는 것인데 임대차계약을 작성하면서도 매매예약에 관한 문구를 기재하지 않았고 별도의 처분문서도 작성하지 않은 점, 장래 매매에 관한 대금이나 조건 등 구체적 내용에 관한 피고 B의 주장이 없는 점, 앞서 인정한 바와 같이 피고 B이 이 사건 1건물을 신축하였다고 보기 어려운 점 등을 참작하면, 을 제2, 5 내지 40, 42호증의 각 기재만으로는 원고와 피고 B 사이에 이 사건 토지에 관한 매매예약이 체결되었다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 원고의 피고 C에 대한 청구

이 사건 1건물이 원고의 소유인 사실, 원고와 피고 B 사이의 위 임대차계약이 기간 만료로 종료된 사실은 앞에서 본 바와 같다. 또한 갑 제6, 9호증, 을 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B의 자녀인 피고 C은 피고 B과 독립된 세대로 이 사건 1건물을 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

위 인정 사실에 의하면, 피고 C은 이 사건 1건물에서 퇴거할 의무가 있다.

4. 피고 B의 반소 청구

가. 피고 B의 반소 청구원인

피고 B는 2007. 5.경 원고와 건물 소유를 목적으로 하는 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하였고 원고의 동의를 얻어 이 사건 1 내지 4건물을 신축하였는데, 그 임대차계약이 원고의 갱신 거절로 종료되었고 이 사건 토지 지상에 이 사건 1 내지 4건물이 현존하므로 이 사건 1 내지 4건물에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달로 지상물매수청구권을 행사하였다. 이로 인하여 이 사건 1 내지 4건물에 관하여 원고와 피고 B 사이에 매매계약이 체결되었으므로 원고는 피고 B에게 이 사건 1 내지 4건물의 가액인 185,187,360원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

피고 B의 반소 청구는 이 사건 1 내지 4건물에 관한 지상물매수청구가 인정됨을 전제로 하고 있다. 그러나 이 사건 1 내지 4건물에 관한 지상물매수청구가 인정되지 않음은 앞서 본 바와 같으므로, 이를 전제로 하는 피고 B의 반소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 B의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이정엽

판사이유경

판사윤지수

별지