

대구지방법원 상주지원 2022. 6. 14 선고 2021가단6371(본소), 2021가단960(반소) 판결
[토지인도등 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 B

피고(반소원고) C

소송대리인 D

변 론 종 결 2022. 4. 26.

판 결 선 고 2022. 6. 14.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 문경시 E 대 446㎡ 중 별지 도면 표시 17, 2 내지 8, 15 내지 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 지상 암자 및 같은 도면 표시 9, 18, 19, 14, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 지상 단층 주택을 각 철거하고, 문경시 E 대 446㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여, 그중 1/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소: 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)는 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)에게 문경시 E 대 446㎡ 중 별지 도면 표시 9 내지 14, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 지상 암자 및 같은 도면 표시 1 내지 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 지상 단층 주택을 각 철거하고, 문경시 E 대 446㎡를 인도하라.

○ 반소: 원고는 피고에게 31,384,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고의 아버지 망 F은 1968년경 피고의 아버지 망 G에게 망 F 소유의 문경시 E 대 446㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 기간의 정함이 없이 연 차임 쌀 1말 내지 1말 5되로 정하여 임대(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다)하였다.

나. 망 G은 이 사건 토지 등 지상에 별지 도면 표시 9 내지 14, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 지상에 암자(법당)를, 같은 도면 표시 1 내지 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 지상에 단층 주택(요사채) 등을 건축하고 위 암자 및 주택(이하 ‘이 사건 각 건물’이라 한다)의 부지 등으로 이 사건 토지를 점유사용하였다.

다. 그 후 이 사건 토지에 관하여 1999. 10. 5. 원고의 어머니 H 명의로 1994. 3. 26. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2008. 8. 5. 원고 명의로 2008. 7. 31. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 이 사건 임대차에 따른 연 차임은 수차례 증액되었고, 이 사건 임대차계약상의 임차인 지위를 승계한 피고는 이 사건 임대차계약상의 임대인 지위를 승계한 H 및 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 지급하였는데, 2010년부터 2012년까지는 매년 16만 원씩, 2013년부터 2019년까지는

매년 20만 원씩을 지급하였다.

마. 원고와 피고 사이에 2018년경 이 사건 임대차계약상의 차임에 대하여 다툼이 있었고, 이에 원고는 2018. 5. 19.부터 수회에 걸쳐 피고에게 전화, 문자메시지 등으로 이 사건 임대차계약을 연장하지 아니하고 2019. 6. 30.경까지 인도하여 달라는 취지를 고지하였다.

바. 피고는 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 토지 등 지상에 이 사건 각 건물을 소유하면서 그 부지 등으로 이 사건 토지를 점유사용하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제5, 9호증, 을 제1, 2, 6 내지 9호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다) 및 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

원고가 피고에게 이 사건 임대차계약을 더는 연장하지 아니하고 2019. 6. 30.까지 인도하여 달라는 고지에는 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사가 포함되었다고 볼 수 있다. 앞서 인정한 사실을 종합하면, 이 사건 임대차계약은 기간의 정함이 없는 임대차계약으로 민법 제635조 제1항 및 제2항 제1호에 따라 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약의 해지한다는 의사를 표시하고 6개월이 경과한 이후로서 원고가 피고에게 이 사건 토지의 인도를 요구한 2019. 6. 30.이 경과함으로써 해지되어 종료되었다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 9 내지 14, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 지상 암자 및 같은 도면 표시 1 내지 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 지상 단층 주택을 각 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

원고는 이 사건 각 건물 전체의 철거를 구한다. 그러나 이 사건 각 건물은 원고가 소유한 이 사건 토지 외의 다른 토지에 걸쳐 있는바, 원고에게 그가 소유하였음이 증명되지 않은 토지 지상에 있는 건물 부분의 철거를 구할 수 있는 권원이 있다고 할 수 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단(지상물매수청구권 항변 포함)

가. 피고 주장의 요지

피고는 이 사건 토지, 문경시 I 임야 51,967㎡ 및 J 전 3,306㎡ 지상에 있는 이 사건 각 건물과 헛간,

산신각, 수목에 관한 매수청구권을 행사하여 이에 관한 매매계약이 성립되었으므로, 원고는 피고에게 매매대금 31,384,000원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나. 이 사건 각 건물 매수청구에 대하여

1) 관련 법리

건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인 소유 건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우에는 임차지 상에 서 있는 건물 부분 중 구분 소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결).

또한 건물에 대하여 등기가 이루어지지 않은 이상 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임차인의 건물매수청구권 행사의 상대방은 원칙적으로 임차권 소멸 당시의 토지소유자인 임대인이라 할 것이고, 임대인이 임차권 소멸 당시에 이미 토지소유권을 상실한 경우에는 그에게 지상건물의 매수청구권을 행사할 수는 없으며, 이와 같은 이치는 임대인이 임대차계약의 종료 전에 토지를 임의로 처분하였다 하여 달라지는 것은 아니다(대법원 1994. 7. 29. 선고 93다59717, 93다59724 판결 참조).

2) 판단

갑 제1 내지 4, 10, 12 내지 19, 21호증, 을 제10, 11호증의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

① 이 사건 각 건물은 미등기이고, 이 사건 토지와 문경시 I 임야 51,967㎡ 부분에 걸쳐 건축되어 있는데, 주문 기재 부분이 이 사건 토지 지상에 건축되어 있고, 나머지 부분은 위 I 임야 위에 건축되어 있다.

② 위 I 임야는 이 사건 임대차계약체결 당시에는 임대인 망 F이 소유하였고, 1999. 10. 5. 원고의 어머니 H 명의로 1994. 3. 26. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 2018. 5. 8. K, L, M 명의로 2018. 5. 3. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기(각 1/3 지분)가 마쳐졌다.

③ 이 사건 각 건물은 구조, 면적, 사용목적 등에 비추어 볼 때, 이 사건 토지 지상에 있는 부분만으로 구조상으로는 이용상의 독립성이 없어 구분소유의 객체로 될 수 없다.

④ 위 I 임야의 현재 소유자인 K, L, M가 이 사건 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였다거나 피고와 위 소유자들 사이에 묵시적으로나마 임대차계약이 체결되었다고 볼만한 사정이 없다.

위와 같은 사정을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 위 I 임야의 소유자인 K, L, M에 대하여 이 사건 각 건물에 대한 매수청구권을 행사할 수 없고, 이 사건 토지 지상에 건축되어 있는 부분만으로는 이 사건 각 건물이 구분소유의 객체로 될 수 없는바, 피고는 원고에게 이 사건 각 건물의 매수를 구할 수 없다고 보는 것이 타당하다. 따라서 피고의 이 사건 각 건물에 대한 매수청구는 받아들일 수 없다.

다. 나머지 건물(산신각, 헛간) 및 수목 매수청구에 대하여

1) 산신각 부분

앞서 든 증거에 의하면, 피고가 원고에게 매수청구를 하는 산신각은 위 I 임야 지상에 건축되어 있음을 알 수 있다. 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고는 위 I 임야의 소유자인 K 등에 대하여 산신각의 매수를 구할 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 헛간 부분

앞서 든 증거에 의하면, ① 피고가 원고에게 매수청구를 하는 헛간은 문경시 J 전 3,306㎡ 지상에 건축되어 있는 사실, ② 위 J 토지는 이 사건 임대차계약체결 당시에는 임대인 망 F이 소유하였고, 1999. 10. 5. 원고의 어머니 H 명의로 1994. 3. 26. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 2008. 8. 5. 원고 및 N 명의로 2008. 7. 31. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기(각 1/2 지분)가 마쳐진 사실을 알 수 있다.

원고가 위 J 토지에 관하여 1/2 지분을 소유하고는 있지만, 공유물의 관리에 관한 사항은 지분의 과반수로 결정되는 것이므로, 위 J 토지 중 나머지 1/2 지분의 소유자인 N가 이 사건 임대차계약상의 임대인 지위를 승계함에 동의하였다거나 위 J 토지를 피고에게 임대하는 데 동의하였다는 등의 사정이 보이지 않는 이상, 원고가 이 사건 토지 외 위 J 토지에 관하여도 이 사건 임대차계약상의 임대인 지위를 승계하였다거나 묵시적으로나마 피고와 임대차계약을 체결하였다고 단정하기 어렵다.

그렇다면 헛간이 미등기인 이상 이 사건 임대차계약상 임대인이 아닌 원고 및 N에게 이 사건 임대차계약의 만료에 따른 매수청구를 할 수는 없다. 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 수목 부분

이 법원의 감정인 O에 대한 감정촉탁결과만으로는 피고가 매수를 구하는 수목이 피고가 식재한 것으로 피고의 소유로 매수청구의 대상이 된다거나 이 사건 토지 지상에 있다고 단정하기 어렵다. 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

다. 소결론

피고의 반소청구는 이유 없다.

3. 결론

이 사건 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소청구 및 이 사건 반소청구는 이유 없어 모두 기각한다.

판사 조인

별지