

대구지방법원 상주지원 2023. 6. 27 선고 2020가단8653(본소), 2023가단5426(반소) 판결
[토지인도 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김성천

소송대리인 변호사 김주영, 김성천

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고들의 소송대리인 법무법인 고운

담당변호사 김민정

피고들의 소송복대리인 변호사 윤자빈

변 론 종 결 2023. 5. 9.

판 결 선 고 2023. 6. 27.

주 문

1. 피고(반소원고) B는 원고(반소피고)로부터 15,823,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 1 목록 기재 건물을 명도하고, 상주시 D 대 2,102㎡를 인도하라.
2. 피고(반소원고) C는 원고(반소피고)로부터 8,528,300원을 지급받음과 동시에

원고(반소피고)에게 별지 2 목록 기재 건물을 명도하고, 상주시 D 대 2,102㎡를 인도하라.

3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고) B의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 본소 및 반소를 합하여 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분 중 3분의 1은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) B가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) C 사이에 생긴 부분 중 2분의 1은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) C이 부담한다.

5. 제1항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게, 상주시 D 대 2,102㎡에 관하여 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) B는 위 토지 지상 별지 1 목록 기재 건물을 철거하고, 피고 C은 위 토지 지상 별지 2 목록 기재 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하라.

반소: 주문 제2항 및 원고는 피고 B로부터 별지 1 목록 기재 건물 및 수목을 인도받음과 동시에 피고 B에게 23,358,100원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 상주시 D 대 2,102㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여, 1988. 5. 11. 망 E(이하 ‘망인’이라 한다) 앞으로 소유권이전등기가 경료되었고, 망인이 사망함에 따라 2011. 6. 2. 원고 앞으로 9분의 3 지분의, F, G, H 앞으로 각 9분의 2 지분씩의, 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.

나. 피고 B는 이 사건 토지 위에 별지 1 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 제1건물’이라 한다)을 소유하면서, 피고 B의 어머니인 피고 C은 별지 2 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 제2건물’이라 한다)을 소유하면서 각 위 토지를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증, 갑 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 제1, 2 건물을 철거하여 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 이에 대하여 피고들은 이 사건 제1, 2 건물을 소유하기 위하여 망인과 사이에 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하고 이를 점유사용하여 왔으므로 위 토지를 점유할 정당한 권원이 있다고 항변하므로 살피건대, 앞서 든 증거 및 을 제 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들 즉, 피고 B는 망인이 이 사건 토지를 취득하기 이전인 1987. 4. 21.경 이 사건 제1건물에 관한 소유권보존등기를 마친 후 변론 종결일 현재까지 이를 소유하고 있는데, 망인은 이 사건 토지를 매수한 이후 사망할 때까지 피고들에게 이 사건 제1, 2건물의 철거를 요구하였다거나, 피고들의 토지 사용에 대하여 문제를 삼지 않았던 것으로 보이는 점, 오히려 피고 B는 원고 등 망인의 가족 명의 계좌로 200,000원 내지 300,000원씩을 송금하여 왔고, 망인이나 원고가 이를 피고들에게 돌려준 사실은 없는 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 피고들은 망인의 묵인 내지 승낙 하에 이 사건 토지를 사용수익하면서 망인에게 일정한 사용료를 지급하여 옴으로써 망인과 피고들 사이에 이 사건 토지에 관하여 묵시적으로 이 사건 제1, 2건물의 소유를 목적으로 하여 임대차계약이 체결되었다고 봄이 상당하고, 망인의 공동상속인인 원고는 위 임대차계약의 임대인 지위를 승계하였다고 할 것이다. 따라서 피고들은 이 사건 토지를 점유할 권원이 있었다고 봄이 타당한바, 피고들의 위 항변은 이유 있다.

2) 다만, 이 사건 임대차계약은 그 기한의 정함이 없는 것이라고 볼 것이고, 임대인의 지위를 승계한 원고가 다른 지분권자인 G의 위임 및 동의를 얻어[공유자가 공유물을 타인에게 임대하는 행위 및 그 임대차계약을 해지하는 행위는 공유물의 관리행위에 해당하므로 민법 제265조 본문에 의하여 공유자

지분의 과반수로써 결정하여야 한다(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010다37905 판결 등 참조)] 공유자 지분의 과반수로써 이 사건 임대차계약을 해지하는 내용이 담긴 이 사건 소장부분이 2020. 11. 20. 피고들에게 도달하였는바, 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있고, 토지 임대차에 대하여 임대인이 해지 통고를 한 경우 임차인이 통고받은 날로부터 6월이 경과하면 해지의 효력이 생기므로 원고를 포함한 망인의 공동상속인들과 피고들 사이의 임대차계약은 2021. 5. 20. 해지되었다고 할 것이다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다[원고는 피고들이 2020년 내지 2022년에 해당하는 3기분의 차임을 지급하지 아니하여 차임 연체로 인한 해지사유도 발생하였다는 취지의 주장도 하였으나, 을 제1호증의 기재에 의하면, 피고 B가 원고에게, 2020. 11. 18. 300,000원을, 2021. 11. 9. 300,000원을 각 지급한 사실을 인정할 수 있을 뿐만 아니라, 이 사건 임대차계약이 원고의 해지 의사표시로 인하여 2021. 5. 20. 종료되었음은 앞서 살펴본 바와 같고, 임대차계약이 종료된 이후 피고들에게 더 이상 차임지급의무는 발생하지 않는다고 보아야 하므로 결국 차임 연체를 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다].

3) 이에 대하여 피고들은 이 사건 제1, 2건물에 대하여 지상물매수청구권을 행사한다고 주장하므로 살피건대, 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차에 있어 기간의 정함이 없어 임대인의 해지 통고에 의하여 계약이 종료되는 때에도 임차인은 민법 제643조, 제283조에 따라 그 지상건물에 대한 매수를 청구할 수 있다고 할 것인바, 이 법원의 감정인 I에 대한 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 제1건물의 매수청구권 행사 무렵 시가는

15,823,000원(= 11,556,600원 + 1,146,000원 + 3,120,400원), 이 사건 제 2건물의 매수청구권 행사 무렵 시가는 8,528,300원(= 6,959,600원 + 1,568,700원)인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고들의 지상물매수청구권 행사의 의사표시가 기재된 반소장이 원고에게 송달된 날임이 기록상 명백한 2023. 1. 30.을 기준으로, 원고와 피고 B 사이에는 이 사건 제1건물에 관하여 매매대금 15,823,000원으로 한 매매계약이, 원고와 피고 C 사이에 이 사건 제2건물에 관하여 매매대금 8,528,300원으로 하는 매매계약이 각 체결되었다고 할 것이다. 피고 B는 이 사건 토지에 식재한 수목에 대하여도 지상물매수청구권을 행사한다는 주장을 하고 있으나, 이 사건 토지에 대한

임대차계약은 이 사건 각 건물의 소유를 위한 것일 뿐 수목의 소유를 위한 것이라고는 보이지 아니하므로 수목에 대한 지상물매수청구권 주장은 받아들이지 아니한다.

4) 한편, 지상물매수청구권이 인정될 경우 임대인의 지상물 매수대금 지급의무와 임차인의 지상물에 대한 명도 및 토지인도 의무는 동시이행관계에 있다할 것이므로, 원고의 이 사건 청구는 위 각 매매대금을 피고들에게 지급하는 것과 상환으로 이 사건 토지의 인도를 구하는 부분에 한하여 이유 있다고 할 것이다. 따라서 피고 B는 원고로부터 15,823,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 제1건물을 명도하고, 그 부지인 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 C은 원고로부터 8,528,300원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 제2건물을 명도하고, 그 부지인 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 피고 C의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 본소 청구 및 피고 B의 반소 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 본소 청구 및 피고 B의 나머지 반소 청구는 각 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 배예선

별지 1.

건물의 표시

경상북도 상주시 호

흙벽돌조 슬레이트 지붕 단층주택 61.80㎡

목조 슬레이트 지붕 단층 농업생산시설 19.10㎡

흙벽돌조 슬레이트 지붕 단층주택 26.90㎡

별지 2.

건물의 표시

경상북도 상주시

흙벽돌조 슬레이트 지붕 단층주택 50.8㎡

시멘트블록조 슬레이트지붕 단층 축사 18.9㎡

