

대구지방법원 영덕지원 2018. 4. 10 선고 2016가단2098(본소), 2018가단10239(반소) 판결
[토지인도 · 건물매수 청구]

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

3. C

피고(반소원고)1. D

2. E

피고3. F

4. G

5. H

6. I

7. J

8. K

9. L

10. M

변론 종결 2018. 4. 10.

판결 선고 2018. 4. 10.

주 문

1. 원고(반소피고)들에게, 경북 영덕군 N 대 621m²(등기부상 면적: 588m²) 중,

가. 피고(반소원고) D은 원고(반소피고)들로부터 각 2,840,000원을 지급받음과 동시에 별지 도면

표시 15, 16, 29, 28, 27, 26, 25, 14, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 □ 부분 40.5m² 지상 시멘트벽돌조 칼라시트지붕 단층 주택, 같은 도면 표시 13, 14, 25, 24, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 ▤ 부분 11m² 지상 시멘트블럭조 슬라브지붕 단층 창고, 같은 도면 표시 12, 24, 13, 14, 15, 16, 29, 17, 2, 3, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 - 부분 123m²를 인도하고,

나. 피고(반소원고) E은,

1) 별지 도면 표시 44, 45, 46, 47, 48, 44,의 각 점을 차례로 연결한 선내 ○ 부분 12.8m² 지상 컨테이너, 같은 도면 표시 40, 43, 42, 41, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내 ≋ 부분 0.9m² 지상 시멘트블럭조 스라브지붕 단층 화장실을 각 철거하고,
2) 원고(반소피고)들로부터 각 4,710,400원을 지급받음과 동시에 같은 도면 표시 30, 31, 32, 36, 33, 34, 35, 19, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 ∞ 부분 77m² 지상 흙벽돌조 칼라시트지붕 단층주택, 같은 도면 표시 37, 38, 39, 34, 33, 36, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내 ∞ 부분 2.4m² 지상 시멘트벽돌조 칼라시트지붕 단층 창고, 같은 도면 표시 18, 11, 40, 43, 1, 46, 47, 17, 29, 16, 15, 14, 13, 24, 12, 4, 21, 20, 19, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 ∟ 부분 312m²를 각 인도하고,

다. 피고 F, G, H, I, J는 공동하여 별지 도면 표시 57, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57의 각 점을 차례로 연결한 선내 ∟ 부분 47.9m² 지상 목조건물지붕 단층 주택, 같은 도면 표시 61, 58, 59, 60, 61의 각 점을 차례로 연결한 선내 ≡ 부분 2.8m² 지상 시멘트블럭조 스라브지붕 단층 화장실을 각 철거하고, 별지 도면 표시 22, 61, 58, 10, 57, 49, 18, 19, 20, 21, 5, 6, 7, 23, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 ∟ 부분 143m²를 인도하고,

라. 피고 K, L, M, 피고(반소원고) E은 공동하여 같은 도면 표시 9, 62, 63, 64, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ∟ 부분 7.9m² 지상 일반벽돌조 칼라시트지붕 단층 주택을 철거하고, 같은 도면 표시 9, 62, 22, 23, 8, 64, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 큰 부분 43m²를 인도하라.

2. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고) D에게 각 2,840,000원, 피고(반소원고) E에게 각 4,710,400원을 지급하라.

3. 원고(반소피고)들의 피고(반소원고) D에 대한 주위적 본소청구, 피고(반소원고) E에 대한 나머지

주위적 본소청구와 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)들과 피고들 사이에 생긴 부분은 피고들이, 원고(반소피고)들과 피고(반소원고)들 사이에 생긴 부분의 50%는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주위적으로, 주문 제1의 나의 1)항, 다, 라항 및 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)들에게, 경북 영덕군 N 대 621m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중, 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다) D은 별지 도면 표시 15, 16, 29, 28, 27, 26, 25, 14, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 □ 부분 40.5m² 지상 시멘트벽돌조 칼라시트지붕 단층 주택, 같은 도면 표시 13, 14, 25, 24, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 ▢ 부분 11m² 지상 시멘트블럭조 슬라브지붕 단층 창고를 각 철거하고, 같은 도면 표시 12, 24, 13, 14, 15, 16, 29, 17, 2, 3, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 123m²를 인도하고, 피고 E은 같은 도면 표시 30, 31, 32, 36, 33, 34, 35, 19, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄷ 부분 77m² 지상 흙벽돌조 칼라시트지붕 단층주택, 같은 도면 표시 37, 38, 39, 34, 33, 36, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄹ 부분 2.4m² 지상 시멘트벽돌조 칼라시트지붕 단층 창고를 각 철거하고, 같은 도면 표시 18, 11, 40, 43, 1, 46, 47, 17, 29, 16, 15, 14, 13, 24, 12, 4, 21, 20, 19, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 312m²를 인도하라. 예비적으로, 주문 제1의 가항, 나의 2)항과 같다.

반소: 원고들은 피고 E에게 각 4,710,400원, 피고 D에게 각 2,840,000원과 각 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 토지에 관한 권리관계

- 1) 이 사건 토지는 O의 소유였다.
- 2) 이 2016. 5. 16. 사망하자 O의 상속인들은 2016. 5. 16. 이 사건 토지를 원고들이 각 3분의 1 지분씩 상속받기로 하는 내용의 상속재산분할협의를 하였다.
- 3) 원고들은 2016. 8. 2. 이 사건 토지 중 각 3분의 1 지분에 관하여 대구지방법원 영덕지원 등기계 접수 제9540호로 2016. 5. 16.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지의 사용관계 등

- 1) 피고 D은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 15, 16, 29, 28, 27, 26, 25, 14, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 □ 부분 40.5m² 지상에 주택, 같은 도면 표시 13, 14, 25, 24, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 ▤ 부분 11m² 지상에 창고 및 화장실(이하 이들을 통틀어 '이 사건 제1 건물'이라 한다)을 소유하면서 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 12, 24, 13, 14, 15, 16, 29, 17, 2, 3, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 그 부분 123m²(이하 '이 사건 제1 토지'라 한다)를 점유하고 있다.
- 2) 피고 E은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 30, 31, 32, 36, 33, 34, 35, 19, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 ∟ 부분 77m² 지상에 주택(이하 '이 사건 ∟ 건물'이라 한다), 같은 도면 표시 44, 45, 46, 47, 48, 44의 각 점을 차례로 연결한 선내 ○ 부분 대 12.8m² 지상에 컨테이너(이하 '이 사건 ○ 건물'이라 한다), 같은 도면 표시 37, 38, 39, 34, 33, 36, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내 ∠ 부분 2.4m² 지상에 창고(이하 '이 사건 ∠ 건물'이라 한다), 같은 도면 표시 40, 43, 42, 41, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내 ∴ 부분 0.9m² 지상에 화장실(이하 '이 사건 ∴ 건물'이라 하고, 위 각 건물을 통틀어 '이 사건 제2 건물'이라 한다)을 소유하면서 이 사건 토지 중 별지 도면 18, 11, 40, 43, 1, 46, 47, 17, 29, 16, 15, 14, 13, 24, 12, 4, 21, 20, 19, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 ∟ 부분 312m²(이하 '이 사건 제2 토지'라 한다)를 점유하고 있다.
- 3) P은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 57, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57의 각 점을 차례로

연결한 선내 ㄱ 부분 47.9m² 지상에 주택, 같은 도면 표시 61, 58, 59, 60, 61의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 2.8m² 지상에 화장실(이하 이들을 통틀어 '이 사건 제3 건물'이라 한다)을 소유하면서 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 22, 61, 58, 10, 57, 49, 18, 19, 20, 21, 5, 6, 7, 23, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄷ 부분 143m²를 점유하고 있었다.

4) Q은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 9, 62, 63, 64, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄹ 부분 7.9m² 지상에 주택(이하 '이 사건 제4 건물'이라 하고, 이들을 통틀어 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 소유하면서 이 사건 토지 중 별지 목록 표시 9, 62, 22, 23, 8, 64, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄹ 부분 43m²를 점유하고 있었다.

다. 이 사건 토지에 관한 임대차관계

- 1) O은 이 사건 제1 내지 4 건물의 최초 소유자들과 사이에 이 사건 제1 내지 4 토지에 관하여 임대차계약(이하 이들을 통틀어 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) 원고들은 이 사건 각 임대차계약의 임대인 지위를, 피고 D, E과 P, Q은 이 사건 각 임대차계약의 임차인 지위를 각 승계하였다.

라. 권리의무의 상속

- 1) P은 2016. 11. 4. 사망하여 그의 상속인들인 피고 F, G, H, I, J가 각 상속지분의 비율로 P의 권리의무를 상속하였다.
- 2) Q은 2015. 9. 5. 사망하여 그의 상속인들인 피고 K, L, E, M이 각 상속지분의 비율로 Q의 권리의무를 상속하였다.

[인정근거]

- 피고 F, G, H, J에 대하여: 민사소송법 제150조 제3항, 제1항(자백간주)
- 위 피고들을 제외한 나머지 피고들에 대하여: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증, 을가 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 영덕지사에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 원고들은, 피고들이 이 사건 각 임대차계약이 정한 차임을 2회 이상 연체하였음을 이유로 이 사건

소장부분의 송달로써 이 사건 각 임대차계약을 해지한다는 취지로 주장한다.

그러나 을가 제3호증의 각 기재만으로는 이 사건 각 임대차계약이 정한 차임의 내용이나, 피고들이 그 차임을 피고들의 귀책사유로 지급하지 않았다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 알 수 있는 증거가 없으므로, 피고들이 이 사건 각 임대차계약이 정한 차임지급의무를 위반하였음을 전제로 하는 원고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 다만, 그 존속기간에 대하여 알 수 있는 아무런 증거도 없는 이 사건에서 이 사건 각 임대차계약은 기한의 정함이 없는 임대차라 할 것이다. 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있는데(민법 제635조 제1항), 원고들이 피고들의 2기 이상 차임지급 연체를 이유로 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 각 임대차계약을 해지한다는 취지의 이 사건 소장부분이 2016. 12. 20. 피고 D, E(주문 제1의 나항 기재 청구 관련)에게 각 송달되고, 2017. 5. 5. 피고 F, G, H, I, J에게, 2017. 2. 21. 피고 K, L, E(주문 제1의 라항 기재 청구 관련), M에게 각 최종 송달된 사실은 기록상 분명하고, 위와 같은 해지의 의사표시에는 기한의 정함이 없는 임대차의 해지통고 의사표시도 포함되어 있다고 봄이 타당하다.

그렇다면 위 각 송달일로부터 6개월이 경과한 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 각 임대차계약은 원고들의 위 해지의 의사표시에 의하여 적법하게 해지되었다 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고들에게, 피고 D은 이 사건 제1 건물을 철거하고, 이 사건 제1 토지를 인도하고, 피고 E은 이 사건 제2 건물을 철거하고, 이 사건 제2 토지를 인도하고, 피고 F, G, H, I, J는 공동하여 이 사건 제3건물을 철거하고, 이 사건 제3 토지를 인도하고, 피고 K, L, E, M은 공동하여 이 사건 제4 건물을 철거하고, 이 사건 제4 토지를 인도해 주어야 할 의무가 있다.

3. 본소에 대한 항변 및 반소에 관한 판단

가. 피고 D, E의 항변 및 반소청구의 요지

피고 D은 이 사건 제1 건물에 대하여, 피고 E은 이 사건 ㅅ, ㅈ 건물에 대하여 각 지상물매수청구권을 행사한다. 따라서 원고들은 위 피고들에게 위 각 건물의 매매대금을 지급할 의무가 있고, 피고들은 원고들에게 위 각 건물을 철거할 의무가 없으며, 위 각 건물의 매매대금을 지급받기 전에는 원고들의 이 사건 제1, 2 토지 인도청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 건물매수청구권의 행사와 그 부분 주위적 본소청구에 관한 판단 가) 앞서 본 사실을 종합하여 보면, 이 사건 각 임대차계약은 이 사건 각 건물의 소유를 위한 토지임대차라 할 것이다. 원고들이 이 사건 각 임대차계약의 해지의 의사표시를 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고들은 이 사건 각 임대차계약을 갱신할 의사가 없다고 봄이 상당하고, 피고 D이 이 사건 제1 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사한다는 의사표시가 기재된 위 피고의 2017. 1. 3.자 답변서가 2017. 1. 4. 원고들에게, 피고 E이 이 사건 ㄱ, ㄴ 건물에 대한 지상물매수청구권을 행사한다는 의사표시가 기재된 위 피고의 2017. 3. 2.자 답변서가 같은 날 원고들에게 각 송달된 사실은 기록상 분명하다.

그렇다면 원고들은 피고 D에게 이 사건 제1 건물의 시가 상당액을, 피고 E에게 이 사건 ㄱ, ㄴ 건물의 각 시가 상당액을 각 지급할 의무가 있고, 이처럼 피고들의 지상물매수청구권이 인정되면 원고의 건물철거 및 대지인도 청구는 기각되어야 하므로(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결, 대법원 1995. 2. 3. 선고 94다51178, 51185 판결 참조), 결국 원고들의 피고 D에 대한 주위적 청구인 이 사건 제1 건물 철거 및 이 사건 제1 토지 인도 청구와 피고 E에 대한 주위적 청구 중 이 사건 ㄱ, ㄴ 건물 철거 및 이 사건 제2 토지 인도 청구 부분은 각 이유 없다.

나) 이에 대하여 원고들은 이 사건 각 임대차계약은 위 피고들의 채무불이행으로 인하여 해지되었으므로 위 피고들은 원고들에게 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 주장하나, 이 사건 각 임대차계약은 위 피고들의 채무불이행을 이유로 하여서가 아니라 기한의 정함이 없는 임대차의 해지통고로써 해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고들의 위 주장은 이유 없다.

2) 반소청구와 예비적 본소청구에 관한 판단 가) 이 법원의 R에 대한 감정축탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제1 건물의 현존가치는 852만 원, 이 사건 ㄱ, ㄴ 건물의 현존가치는 14,131,200원인 사실을 인정할 수 있다.

따라서 원고들은 피고 D에게 각 2,840,000원(= 8,520,000원 ÷ 3), 피고 E에게 각 4,710,400원(= 14,131,200원 ÷ 3)을 지급할 의무가 있다.

나) 위 피고들은 원고들에게 위 각 돈에 대하여 이 사건 반소장이 원고들에게 송달된 다음 날부터 이 판결 선고일까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하고 있다.

그러나 토지 임차인의 매수청구권 행사로 지상 건물에 대하여 시가에 의한 매매 유사의 법률관계가 성립된 경우에는 임차인의 건물명도 및 그 소유권이전등기의무와 토지 임대인의 건물대금지급의무는 서로 대가관계에 있는 채무가 되므로, 임차인이 임대인에게 매수청구권이 행사된 건물들에 대한 인도와 소유권이전등기를 마쳐주지 아니하였다면 임대인에게 그 매매대금에 대한 지연손해금을 구할 수 없다(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 참조).

따라서 위 피고들의 이 부분 반소청구는 이유 없다.

다) 토지 임차인의 매수청구권 행사로 지상 건물에 대하여 시가에 의한 매매 유사의 법률관계가 성립하므로, 피고 D은 원고들로부터 각 2,840,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 이 사건 제1 건물과 이 사건 제1 토지를 각 인도할 의무가 있고, 피고 E은 원고들로부터 4,710,400원을 지급받음과 동시에 이 사건 ㄱ, ㄴ 건물과 이 사건 제2 토지를 각 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고 F, G, H, I, J, K, L, E(주문 제1의 라항 기재 청구 관련), M에 대한 본소청구와 피고 D, E(주문 제1의 나항 기재 청구 관련)에 대한 예비적 본소청구는 각 이유 있어 이를 인용하고, 피고 E(주문 제1의 나항 기재 청구 관련)에 대한 주위적 본소청구, 피고 D, E의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 피고 E(주문 제1의 나항 기재 청구 관련)에 대한 나머지 주위적 본소청구, 피고 D, E의 나머지 반소청구와 피고 D에 대한 주위적 본소청구는 각 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사진영현

별지