

대전지방법원 2017. 9. 7 선고 2017나2906(본소), 2017나2913(반소) 판결 [토지인도
등·지상물매수청구]

재판경과

대전지방법원 2017. 9. 7 선고 2017나2906(본소), 2017나2913(반소) 판결

대법원 2017. 4. 26 선고 2014다72449, 72456 판결

대전지방법원 2014. 9. 17 선고 2013나20807(본소), 2013나20814(반소) 판결

대전지방법원 공주지원 2013. 11. 28 선고 2012가단2964, 2013가단3094 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2017. 8. 17.

판결 선고 2017. 9. 7.

제1심판결 대전지방법원 공주지원 2013. 11. 28. 선고 2012가단2964(본소),

2013가단3094(반소) 판결

환송전판결 대전지방법원 2014. 9. 17. 선고 2013나20807(본소), 2013나20814(반소) 판결

환송판결 대법원 2017. 4. 26. 선고 2014다72449(본소), 2014다72456(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.

2. 소송총비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 공주시 C대 367㎡ 중 별지 도면 표시 3, 4, 5, 6, 7, 8, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 117㎡ 및 D 임야 32,231㎡ 중 같은 도면 표시 1, 2, 3, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 6㎡² 양 지상 시멘트벽돌조 스테트지붕 단층 건물 123㎡², D 임야 32,231㎡ 중 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 36㎡² 지상 조립식 판넬 단층 건물 36㎡를 각 철거하고, 위 각 토지 부분을 인도하라.

나. 반소

원고는 피고에게 67,201,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결선고일부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소하고, 원고의 본소 청구를 기각한다. 반소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. E는 부동산 중개업에 종사하였던 자로, 슬하에 장남 I, 차남 L, 장녀 O, 차녀 P, 3남으로 원고를

두었다.

나. 1963. 12. 30. 공주시 C대 367㎡ 및 D 임야 32,231㎡(이하 위 각 토지를 합하여 '이 사건 각 토지'라 한다) 및 그에 인접한 G에 관하여 전 소유자 H으로부터 I 명의로 1963. 12. 30. 매매를 원인으로 대전지방법원 공주지원 1963. 12. 31. 접수 제13263호로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 1989. 1. 25. E 명의로 1989. 1. 23. 매매예약을 원인으로 같은 법원 1989. 1. 25. 접수 제1644호로 소유권이전청구권 가등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 각 토지에 본소 청구취지 기재와 같은 시멘트벽돌조 스테트지붕 단층 건물 123㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다) 및 조립식 판넬 단층 건물 36㎡(이하 '이 사건 사찰'이라 하고, 위 각 건물을 합하여 '이 사건 각 건물'이라 한다)가 있는데, 현재 피고가 이 사건 각 건물을 아래와 같이 매수하거나 소유하면서 부지를 점유하고 있다.

라. 이 사건 주택 부분에는 원래 J가 1990년 초반 경까지 살던 구건물이 있었는데, 그 이후 K이 E에게 2,000,000원을 주고 이를 개축하였고, 피고가 2000. 10. 15. K으로부터 이 사건 주택을 매수하고 그때부터 이를 점유, 사용해 왔다.

마. 위 매매 당시 피고는 K과 사이에 '지주에게 사용료 조로 1년에 백미 1가마를 지급하는 것을 승계하기로 한다'는 약정을 하였고, 그 며칠 후 E가 서울에서 내려왔을 때 K이 피고를 소개하였으며, 피고와 E는 토지 임료를 연 차임 200,000원으로 약정하였다.

바. 2002. 4. 11. 이 사건 각 토지에 관하여 대전지방법원 공주지원 2002. 4. 11. 접수 제8838호로 같은 날 매매를 원인으로 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

사. 피고는 2004. 12. 6. 이 사건 각 토지 중 D에 전입신고를 마쳤고, E에게 2004. 9. 24. 200,000원, 2005. 12. 1. 400,000원을 각 송금하였다.

아. F은 이 사건 각 토지 부근에 살면서 그 토지사용료로 E에게 2010. 6. 30., 2011. 5. 30. 각 200,000원을 송금하였고, M은 1994년부터 이 사건 각 토지에 인접한 G에 살면서 2012년까지 토지사용료를 E에게 지급하였으며, 이 사건 각 토지 부근에 사는 2명 역시 E에게 토지사용료를 지급해 왔다.

자. 한편 E, 원고, L은 2009. 5. 9. 피고를 찾아가 이 사건 각 토지를 반환해 달라는 취지로

이야기하였으나, 피고는 이에 응하지 않은 채 2009. 5. 15. 600,000원을 E에게 송금하였다.

차. 원고는 2009. 5. 22.자로 피고에게 이 사건 각 토지의 반환 및 이 사건 각 건물의 철거를 요구하는 의사표시가 담긴 내용증명우편을 보냈다.

카. 그 이후 피고는 E에게 2010. 5. 18., 2011. 6. 7., 2012. 5. 29. 200,000원을 각 송금하였고, 2013. 8. 12., 2014. 6. 17. 각 200,000원을 원고 앞으로 공탁하였다.

타. E는 이 사건 제1심 계속 중인 2013. 4. 25. 사망하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제3호증, 갑 제4호증, 갑 제7호증, 을 제1호증, 을 제5호증, 을 제7호증, 을 제9호증, 을 제10호증, 을 제14호증 내지 을 제17호증, 을 제19호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심의 국민은행 주식회사, 우정사업본부에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과, 당심의 공주시 Q 면장에 대한 사실조회회신결과, 환송전 당심 증인 F의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소에 관한 판단

가. 본소 청구원인에 관한 판단

원고가 이 사건 각 토지를 소유한 사실, 피고가 이 사건 각 토지의 지상에 이 사건 각 건물을 소유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 그 대지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지 원고 명의로 마쳐진 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기는 E가 장남인 I에게 명의신탁을 해 놓았다가 2002. 4. 11. 3남인 원고와의 명의신탁계약에 의해 이루어진 명의신탁등기에 불과하고, 이는 부동산 실권리자 명의등기에 관한 법률에 의하여 무효이다. 따라서 원고가 이 사건 토지의 소유자임을 전제로 한 이 사건 본소청구는 부당하다.

2) 원고와 E 사이의 명의신탁관계의 성립 여부 가) 관련 법리

부동산에 관하여 그 소유자로 등기되어 있는 자는 적법한 절차와 원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 그 등기가 명의신탁에 기한 것이라는 사실은 이를 주장하는 자에게 입증 책임이 있다(대법원 2015. 6. 23. 선고 2013다82913 판결, 대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다90883

판결 등 참조).

나) 판단

(1) 앞서 든 증거들 및 을 제18호증의 기재에 의하면, 원고 및 E, L과 피고가 2009. 5. 9. 이 사건 각 토지에 관하여 이야기를 나누는 과정에서 E가 'H이한테 땅 샀어 내가'라고 말한 사실, E가 피고를 상대로 한 민사소송 및 피고에 대한 형사재판에 제출한 서면에 '이 사건 각 토지가 자신의 소유'라는 취지로 기재한 사실, 이 사건 각 토지에 관한 E 명의의 소유권이전등기청구권등기는 현재까지도 계속하여 존재하는 사실 등은 인정된다.

(2) 그러나 앞에서 본 인정사실, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 I로부터 이 사건 각 토지를 매입한 2002. 4. 11. 당시 원고는 만 34세의 성인이었던 점, ② E에게는 3남 2녀의 자녀가 있고, 그 중 I는 장남, 원고는 3남에 해당하는데, E가 장남의 소유로 되어 있던 이 사건 각 토지를 갑자기 원고에게 명의신탁할 특별한 사정을 찾아볼 수 없는 점, ③ E가 사망한 후에 이 사건 각 토지와 관련하여 E의 자녀들 간에 상속재산 분할협의 등이 이루어졌다고 볼 사정이 보이지 않는 점, ④ 원고가 피고에게 이 사건 각 토지의 반환 및 이 사건 각 건물의 철거를 요구하는 의사표시가 담긴 내용증명우편을 수차례 보낼 당시 원고가 토지소유자로 명시되어 있는 점, ⑤ E가 이 사건 각 토지가 자신의 소유라고 말하였다는 사정만으로 원고와 E가 명의신탁약정을 하였다고 단정하기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 위 (1)항의 사실 및 피고가 제출한 증거들만으로는 E가 원고에게 이 사건 각 토지를 명의신탁하였다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(3) 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 피고의 반소에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 피고 주장의 요지 원고가 이 사건 각 토지의 소유자로 인정된다 하더라도, 피고는 E와 사이에 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 체결하였고, 원고는 E가 사망함에 따라 상속에 의하여 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계하였으므로, 피고의 지상물매수청구권의 상대방이 된다.

2) 원고 주장의 요지 가) E와 피고 사이에 이 사건 임대차계약이 체결된 사실이 없다.

나) 가사 E와 피고 사이에 이 사건 임대차관계가 성립하였다 하더라도, 이 사건 임대차계약이 종료된 시점에 E는 이 사건 각 토지의 소유자가 아니었으므로 피고로부터 지상물을 매수하여야 할 의무가 없었다. 따라서 원고가 E로부터 승계할 지위도 없다.

다) 원고와 E는 2009. 5. 9. 피고를 찾아가 이 사건 각 건물의 철거 및 퇴거를 구하였으므로, 이는 임대차계약의 해지를 통보한 것이고, 이에 피고는 그로부터 6일 후인 2009. 5. 15. E에게 연체한 3년 치의 임료 상당액 600,000원을 송금하였는바, 결국 이 사건 임대차계약은 임대 기간 중 피고가 2기 차임을 연체하는 등 채무를 이행하지 않았으므로, 계약상 의무를 다하지 않은 피고는 지상물매수청구권을 행사할 자격이 없다.

나. 판단

1) 관련 법리 가) 건물 등의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임대차 기간이 만료되거나 기간을 정하지 않은 임대차의 해지통고로 임차권이 소멸한 경우에 임차인은 민법 제643조에 따라 임대인에게 상당한 가액으로 건물 등의 매수를 청구할 수 있다. 임차인의 지상물매수청구권은 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로부터 임차인을 보호하기 위한 것으로서, 원칙적으로 임차권 소멸 당시에 토지 소유권을 가진 임대인을 상대로 행사할 수 있다. 임대인이 제3자에게 토지를 양도하는 등으로 토지 소유권이 이전된 경우에는 임대인의 지위가 승계되거나 임차인이 토지 소유자에게 임차권을 대항할 수 있다면 새로운 토지 소유자를 상대로 위 매수청구권을 행사할 수 있다(대법원 1977. 4. 26. 선고 75다348 판결, 대법원 1994. 7. 29. 선고 93다59717, 59724 판결 등 참조).

나) 한편 토지 소유자가 아닌 제3자가 토지 임대행위를 한 경우에는 제3자가 토지 소유자를 적법하게 대리하거나 토지 소유자가 제3자의 무권대리행위를 추인하는 등으로 임대차계약의 효과가 토지 소유자에게 귀속되었다면 토지 소유자가 임대인으로서 지상물매수청구권의 상대방이 된다. 그러나 제3자가 임대차계약의 당사자로서 토지를 임대하였다면, 토지 소유자가 임대인의 지위를 승계하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임대인이 아닌 토지 소유자가 직접 지상물매수청구권의 상대방이 될 수는 없다.

2) 이 사건 임대차계약의 체결 및 지상물매수청구권 성립 여부 가) 앞에서 본 인정 사실 및 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 임대차계약은 채권계약으로 임대인이 반드시 목적물의 소유자일 필요는 없는 점, ② 임대인이 소유자가 아니더라도 이를 임대할 권한이 있는 한 임차인으로 하여금 목적물을 사용·수익할 수 있도록 제공하는 데 아무런 지장이 없는 점, ③ 원고나 E가 2009년 이전에 피고에게 이 사건 각 토지의 무단사용을 문제 삼는 주장을 하였다고 볼 자료가 없는 점, ④ 피고가 이 사건 각 토지를 2000년부터 무단으로 점유해 왔다면 부동산 중개업에 종사하였던 E가 이를 그대로 방치하지 않았을 것으로 보이는 점, ⑤ 피고는 E에게 연 차임 200,000원에 상당하는 금원을 송금한 점, ⑥ E는 원고 명의의 다른 인접 토지에 관해서도 비슷한 방식으로 토지사용의 대가를 받은 점, ⑦ 이 사건 주택은 K이 E에게 2,000,000원을 주고 건물을 신축하다시피 한 것인 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 각 토지에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 하기 전인 2000년경 E는 피고에게 연 차임 200,000원에 기간을 정하지 않고 건물의 소유를 목적으로 토지를 임대하였다고 봄이 상당하다.

나) 그러나 위에서 본 법리에 비추어 보면, 임대인이 아닌 토지 소유자는 임대인의 지위를 승계하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 임차인의 지상물매수청구권의 상대방이 될 수 없으므로, 원고가 아닌 E로부터 토지를 임차한 피고는 원칙적으로 임대인이 아닌 토지 소유자인 원고를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

다) 따라서 E와 피고의 임대차계약이 원고에게도 효력이 미친다거나 원고가 지상물매수청구권의 상대방이 된다는 피고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

3) 상속에 의한 원고의 임대인 지위 승계 여부 가) E와 원고가 2009. 5. 9. 피고에게 이 사건 각 토지의 반환 및 이 사건 각 건물의 철거를 요구하였고, 이어서 원고가 2009. 5. 22.자 같은 내용이 담긴 내용증명우편을 보낸 사실, 원고의 아버지 E는 이 사건 제1심 계속 중인 2013. 4. 25. 사망한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 임대차계약의 해지 통보일인 2009. 5. 9.부터 6개월이 경과하였음은 역수상 명백하며, 피고가 원고에 대하여 지상물매수청구권을 행사한다는 의사표시가 담긴 2013. 4. 3.자 준비서면이 2013. 4. 4. 원고에게 송달되었음은 이 법원에 현저하다.

나) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간의 약정이 없는 임대차로서 당사자는 언제든지

해지의 통고를 할 수 있고, 다만 토지 임대차에서 임대인이 한 해지의 효력은 임차인인 피고가 해지통고를 받은 날부터 6개월이 경과하여야 발생하는데(민법 제635조 제2항 제1호), 이 사건에서 E와 원고는 2009. 5. 9. 피고를 찾아가 이 사건 토지의 반환 및 이 사건 각 건물의 철거를 요청함으로써 임대인인 E는 원고에게 이 사건 임대차계약의 해지통고를 한 것으로 봄이 타당하고, 그로부터 6개월이 경과한 때인 2009. 11. 9. 무렵 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

다) 한편 위에서 본 법리에 비추어 앞에서 본 인정 사실, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 임차인의 지상물매수청구권은 원칙적으로 임차권 소멸 당시에 토지 소유권을 가진 임대인을 상대로 행사할 수 있는데, 이 사건 임대차계약의 임대인인 E는 이 사건 각 토지의 소유자가 아니었으므로, E는 피고의 매수청구에 응할 아무런 의무가 없었던 점, ② 피고에 대한 관계에서 E에게 존재하지 않는 의무가 상속인인 원고에게 승계될 수 없는 점, ③ E가 사망하기 약 3년 5개월 전에 이미 이 사건 임대차계약은 이미 해지된 상태였고, E가 사망 당시 피고에 대한 관계에서 여전히 임대인의 지위에 있었다고 볼 수 없는 점, ④ 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지된 2009. 11. 9. 이전에 토지 소유자인 원고가 임대인인 E의 지위를 승계하였다거나 피고와의 임대차관계를 추인하였다고 볼 만한 자료가 전혀 제출되어 있지 않은 점 등에 비추어 보면, 원고가 상속에 의하여 이 사건 임대차계약상의 임대인의 지위를 승계하였다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 한 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 본소 및 반소에 대한 항소는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최병준

판사심학식

판사최현정

별지