

서울북부지방법원 2022. 11. 29 선고 2022가단1586 판결 [지상물매수청구]

전 문

원 고 A

피 고 재단법인 B

소송대리인 법무법인 로베리담당변호사 오혜령

변 론 종 결 2022. 11. 1.

판 결 선 고 2022. 11. 29.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 30,000,100원 및 이에 대하여 2022. 3. 8.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 11. 8.경 소외 망 C(이하 '망인'이라 한다)으로부터 서울 성북구 D 임야 2508㎡(이하 '이 사건 분할 전 토지'라 한다) 중 약 60평을 임대차보증금 1,500만 원, 임대기간은 2011. 11. 1.부터 2012. 10. 31.로 정하여 임차하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 망인이 사망하자, 소외 E는 2014. 4. 14. 이 사건 분할 전 토지에 관하여 2014. 1. 23.자 유증을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 분할 전 토지는 2018. 2. 20. F 임야 1596㎡(이하 '이 사건 F 토지'라 한다)와 D 임야 912㎡(이하 '이 사건 D 토지'라 한다)로 분할되었다.

라. 한편, 피고는 2018. 1. 18. 소외 E로부터 이 사건 F 토지를 매수하여 2018. 3. 15.

소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 영상, 변론전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 주장

원고는 2011. 11.경 소외 망인으로부터 이 사건 분할 전 토지 전부에 대하여 이 사건 임대차계약을 체결하고 위 토지를 점유하면서, 망인의 승낙을 받아 이 사건 F 토지 지상에 유실수, 수목(이하 '이 사건 수목 등'이라 한다)을 식재하였는바, 이 사건 F 토지의 소유자인 피고를 상대로 민법 제643조, 제283조에 따라 지상물인 이 사건 수목 등에 대한 매수청구권을 행사한다.

나. 판단

원고의 주위적 청구는, 원고가 이 사건 F 토지를 포함한 이 사건 분할 전 토지 전부를 임차하였음을 전제로 하고 있다. 그러므로 원고가 이 사건 F 부분도 임차한 것인지 여부에 대하여 살피건대, 을 제1호증의 기재 및 영상(첨부된 도면 포함)에 의하면 원고가 2011. 11. 8. 망인과 이 사건 분할 전 토지에 관하여 임대차계약을 체결한 사실이 인정되기는 하나, 이 사건 임대차계약의 목적물이 이 사건

F 토지를 포함한 이 사건 분할 전 토지 전부라고 보기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없으며, 오히려 앞서 든 증거들에 의하면 원고와 이 사건 분할 전 토지의 소유자인 망인이 체결한 이 사건 임대차계약에는 임대차 목적물을 '소재지 : 서울 성북구 D, 면적 : 위 임야 중 사용 중인 토지 약 60평'으로 정하여 이 사건 임대차계약을 체결하면서, 그 목적물을 특정하기 위하여 이 사건 임대차계약서에 별지 위치표시 도면과 임대차 현장 토지 위에 위치한 건물 등 현황 사진을 첨부한 점, 위 도면과 각 현황 사진의 영상에 의하면 원고가 당시 점유하던 건물은 이 사건 분할 전 토지 중 이 사건 D 토지 위에 위치하고 있는 것으로 보이는 점, 이 사건 임대차계약에는 '위 면적 외 추가면적 사용을 절대 금지하고 어떠한 형태의 구축물도 지을 수 없으며 위반 시에는 즉시 원상복구하여 임대인에게 명도하여야 한다'고 기재되어 있는 점, 원고가 임차한 부분은 이 사건 분할 전 토지 중 당시 원고가 점유하던 무허가건물이 소재한 부분의 60평에 불과한바, 이는 별지 감정도 표시 16, 17, 37, 38, 19, 4, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 16의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 임야 188㎡로 보이는데, 이는 이 사건 F 토지와 구별되는 다른 토지로 보이는 점을 종합해 보면 원고는 사용 중인 토지 약 60평을 초과하는 토지의 추가 사용하지 않기로 하는 조건 하에서 이 사건 F 토지와는 구별되는 이 사건 D 토지의 일부만을 임차하였다고 보일뿐이므로, 이와 다른 전제에서 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 주장

원고는 망인의 승낙을 받아 이 사건 분할 전 토지의 일부인 이 사건 F 토지에 이 사건 수목 등을 식재하였는바, 이 사건 F 토지의 소유자인 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 수목 등에 대하여 부당이득을 취하였으므로 피고를 상대로 그 부당이득의 반환을 구한다.

나. 판단

원고와 망인 사이의 이 사건 임대차계약의 목적물에 이 사건 F 토지가 포함되어 있지 않은 사실은 앞서 본 바와 같은바 이와 다른 전제에서 구하는 원고의 청구는 이유 없고, 가사 원고의 주장처럼 이

사건 임대차계약의 목적물에 이 사건 F 토지가 포함되어 있고 원고가 망인의 승낙 하에 이 사건 F 토지에 이 사건 수목 등을 식재하였다고 하더라도, 당시 토지의 소유자인 망인이 이 사건 수목 등의 가치에 상당한 부당이득을 취하였는지 여부는 별론으로 하고, 망인의 상속인으로부터 이 사건 수목 등이 식재된 상태에서 이 사건 F 토지에 대한 매매계약을 체결하여 이를 매수한 피고가 법률상 원인 없이 부당한 이득을 취득하였다고 할 수는 없으므로, 원고의 예비적 청구는 부당이득의 수액 등에 대하여 나아가 살펴볼 필요도 없이 이유 없다.

4. 결론

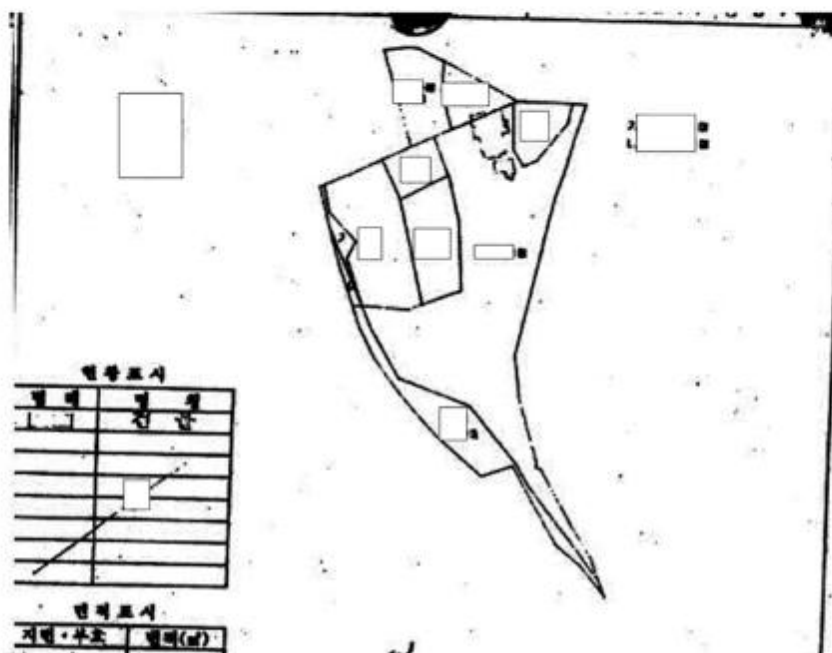
그렇다면 원고의 각 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 노진영

로앤비

별지

위치표시 도면



감 정 도

