

수원지방법원 성남지원 2023. 8. 8 선고 2022가단244620(본소), 2023가단203978(반소) 판결
[토지인도 · 지상물매수 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고, 선정당사자)

A

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 한경록, 이하나, 노은혜

피 고 C

변 론 종 결 2023. 8. 8.

판 결 선 고 2023. 8. 8.

주 문

1. 원고(선정당사자, 반소피고) 및 선정자 D, E, F에게,
가. 피고(반소원고) B는, (1) 별지 1 목록 기재 토지 중 별지 2-1 도면 표시 1, 2, 12, 13, 14, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 235㎡를 인도하고, (2) 별지 1 목록 기재 토지 지상 별지 2-2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 블록 주택 57㎡, 같은 도면 표시 10, 11, 12, 13, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 철기둥 지붕 구조물 11㎡, 같은 도면 표시 14, 15, 16, 17, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ 부분 철기둥 지붕 구조물 50㎡, 같은 도면 표시 18, 19, 20, 21, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄹ 부분 목재기둥 지붕 구조물 6㎡, 같은

도면 표시 22, 23, 24, 25, 22의 각 점을 순차로 연결한 선내 ρ 부분 화장실 2㎡을 각 철거하고, 나. 피고 C은, (1) 별지 1 목록 기재 토지 중 별지 2-1 도면 표시 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 541㎡를 인도하고, (2) 별지 1 목록 기재 토지 지상 별지 2-2 도면 표시 26, 27, 28, 29, 30, 31, 26의 각 점을 순차로 연결한 선내 ♢ 부분 철창 및 창고 27㎡, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 32의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅅ 부분 주거용 컨테이너 43㎡, 같은 도면 표시 36, 37, 38, 39, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅇ 부분 양계장 비닐하우스 51㎡, 같은 도면 표시 40, 41, 42, 43, 40의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅈ 부분 철창 32㎡, 같은 도면 표시 44, 45, 46, 47, 44의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅊ 부분 철창 10㎡, 같은 도면 표시 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 48의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅋ 부분 철창 18㎡, 같은 도면 표시 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 56의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅌ 부분 철창 49㎡, 같은 도면 표시 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 64의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅍ 부분 철창 62㎡, 같은 도면 표시 71, 72, 73, 74, 71의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅎ 부분 철창 14㎡을 각 철거하라.

2. 피고(반소원고) B의 반소 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 피고(반소원고) B와 피고 C이 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고) B가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 ‘원고’라고 한다), 선정자 D, E, F는 공동하여 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다) B에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 송달 다음날부터 값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고 및 선정자 D, E, F(이하 원고 및 선정자들을 통칭하는 경우 '원고 등'이라고 한다)는 광주시 G 전 1,230㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 공유자들이다.

나. 원고 등은 2021. 1. 1. 피고 B와 사이에 이 사건 토지 중 일부(계약서 첨부 항공지적도 가 부분)에 관하여 차임 연 50만 원, 기간 2021. 1. 1.부터 2021. 12. 31.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 역시 같은 날 피고 C와 사이에 이 사건 토지 중 또 다른 일부(계약서 첨부 항공지적도 나 부분)에 관하여 차임 연 50만 원, 기간 2021. 1. 1.부터 2021. 12. 31.까지로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 위 각 임대차계약을 '이 사건 각 임대차계약'이라고 한다).

다. 이 사건 각 임대차계약은 기간 만료 후 묵시적으로 갱신되었으나, 원고가 민법 제639조, 제635조에 따라 이 사건 각 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 2022. 10. 26. 피고 B에게, 2022. 10. 25. 피고 C에게 각 송달되었다.

라. 이 사건 변론종결일 현재, ① 피고 B는 이 사건 토지 중 별지 2-1 도면 표시 선내 (가) 부분 235㎡를 점유하면서 그 지상에 별지 2-2 도면 표시 선내 ㄱ 부분 블록 주택 57㎡, 선내 ㄴ 부분 철기둥 지붕 구조물 11㎡, 선내 ㄷ 부분 철기둥 지붕 구조물 50㎡, 선내 ㄹ 부분 목재기둥 지붕 구조물 6㎡, 선내 ㅁ 부분 화장실 2㎡ 등을 각 소유하고 있고, ② 피고 C은 이 사건 토지 중 별지 2-1 도면 표시 선내 (나) 부분 541㎡를 점유하면서 그 지상에 별지 2-2 도면 표시 선내 ㅂ 부분 철창 및 창고 27㎡, 선내 ㅅ 부분 주거용 컨테이너 43㎡, 선내 ㅇ 부분 양계장 비닐하우스 51㎡, 선내 ㅈ 부분 철창 32㎡, 선내 ㅊ 부분 철창 10㎡, 선내 ㅋ 부분 철창 18㎡, 선내 ㅌ 부분 철창 49㎡, 선내 ㅍ 부분 철창 62㎡, 선내 ㅎ 부분 철창 14㎡ 등을 각 소유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 이 법원의 한국국토정보공사 광주지사장에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구에 관한 판단

묵시적으로 갱신된 임대차계약의 경우 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 보게 되나 당사자는 민법 제635조 규정에 의하여 언제든지 해지의 통고를 할 수 있고(민법 제639조 제1항), 임대인이 해지통고한 경우에는 임차인이 해지의 통고를 받은 날로부터 6개월이 경과하면 해지의 효력이 생긴다(민법 제635조 제1, 2항).

앞서 본 사실들에 의하면, 이 사건 각 임대차계약은 2021. 12. 31. 기간만으로 종료된 이후 묵시적으로 갱신되었으나, 민법 제639조, 제635조에 따라 이 사건 각 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 2022. 10. 26. 피고 B에게, 2022. 10. 25. 피고 C에게 각 송달되었으므로, 피고 B에 대하여는 그로부터 6개월이 경과한 2023. 4. 26.경, 피고 C에 대하여는 그로부터 6개월이 경과한 2023. 4. 25.경 이 사건 각 임대차계약은 적법하게 해지되어 종료하였다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 원고 등에게, 가. 피고 B는 이 사건 토지 중 별지 2-1 도면 표시 선내 (가) 부분 235㎡를 인도하고, 위 토지 지상의 별지 2-2 도면 표시 선내 ㄱ 부분 블록 주택 57㎡, 선내 ㄴ 부 철기둥 지붕 구조물 11㎡, 선내 ㄷ 부분 철기둥 지붕 구조물 50㎡, 선내 ㄹ 부분 목재기둥 지붕 구조물 6㎡, 선내 ㅁ 부분 화장실 2㎡을 각 철거할 의무가 있고, 나. 피고 C은 이 사건 토지 중 별지 2-1 도면 표시 선내 (나) 부분 541㎡를 인도하고, 위 토지 지상의 별지 2-2 도면 표시 선내 ㄴ 부분 철창 및 창고 27㎡, 선내 ㄷ 부분 주거용 컨테이너 43㎡, 선내 ㄹ 부분 양계장 비닐하우스 51㎡, 선내 ㅈ 부분 철창 32㎡, 선내 ㅊ 부분 철창 10㎡, 선내 ㅋ 부분 철창 18㎡, 선내 ㅌ 부분 철창 49㎡, 선내 ㅍ 부분 철창 62㎡, 선내 ㅎ 부분 철창 14㎡을 각 철거할 의무가 있다.

3. 피고 B의 항변 및 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 B는 먼저, 원고 등이 '매년 50만 원씩만 내고 살면 된다'고 하여 이 사건 임대차계약을 체결하게 된 것으로, 피고 B는 연 50만 원씩 차임만 지급하면 계속하여 이 사건 토지를 사용할 수 있다는 착오에 빠져 이 사건 임대차계약서를 작성한 것이므로, 이 사건 임대차계약은 착오에 의한 것으로 이를 취소한다고 주장한다. 그러나 피고 B가 제출한 증거들만으로는 피고 B가 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 토지를 계속하여 사용할 수 있다고 착오하였다는 점을 인정하기에 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로(오히려 처분문서인 이 사건 임대차계약서에는 임대차기간이 명시되어 있음을 알 수 있을 뿐이다), 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

나. 법정지상권 주장

피고 B는 또한, 이 사건 토지 지상의 건물 등은 이 사건 토지의 전 소유자였던 H가 건축하여 피고의 아버지 I에게 매도한 것이므로 위 건물 등을 위한 관습법상 법정지상권이 성립한다는 취지로

주장한다.

살피건대, 관습법상 법정지상권은 같은 사람 소유이던 토지와 그 지상 건물이 매매 기타 원인으로 소유자가 다르게 된 때 그 건물을 철거한다는 특약이 없는 한 건물 소유자가 토지 소유자에 대하여 그 건물의 소유를 위하여 취득하는 것이다. 그런데 이 사건 토지에 건축된 건물 등과 이 사건 토지가 원래 같은 사람 소유였다는 점에 관하여 피고 B가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 증거가 없으므로, 피고 B의 위 주장도 이유 없다.

다. 지상물매수청구권 행사 주장

피고 B는 또한, 이 사건 임대차계약은 이 사건 토지 지상의 건물 등을 소유하기 위한 목적이었는데 원고가 이 사건 임대차계약을 해지하였므로 민법 제643조에 따라 지상물매수청구권을 행사한다면서 반소로서 그 매매대금을 청구하고 있다.

임차인의 지상물매수청구권은 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로부터 임차인을 보호하기 위한 것이므로 반드시 행정관청의 적법한 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 그 대상이 될 수는 있겠으나, 그것이 곧 철거하여야 할 운명으로서 경제적 가치가 잔존한다고 보기 어려운 경우에는 임차인의 지상물매수청구권의 대상이 된다고 보기 어렵다.

살피건대, 갑 제5 내지 15호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지 지상 건축물들은 농지인 이 사건 토지에 대한 전용허가 등을 득하지 않고 건축되거나 설치된 것으로서 그 소유자인 원고 등은 광주시 오폐읍장으로부터 원상복구 명령을 받았고 2023. 2.경에는 농지 불법 전용으로 형사고발조치까지 된 사실을 알 수 있는바, 사정이 이러하다면, 이 사건 토지 지상 건축물들은 곧 철거되어야 할 운명으로서 임차인의 지상물매수청구권의 대상이 될 수 없다고 보이므로, 피고 B의 위 주장 및 반소 청구 역시 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고의 본소 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 B의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 나진이

선정자명단

1. A
2. D
3. E
4. F. 끝.

[별지 1]

목록

광주시 G 전 1,230㎡. 끝.

[별지 2-1]

감 정 도

「별지, 감정도 2-1」

토 지 소 재	경기도 광주시
---------	------------------------------

명 령	영 령
○	경계역한 표시점
—	공유 구분선
▭	설치된 자재물

비 고	※ 본 감정도는 축중에 사용할 수 없습니다.
-----	--------------------------

[별지 2-2]

감 정 도

「별지 감정도 2-2」



