

수원지방법원 2019. 1. 25 선고 2018가합16662(본소), 2018가합16679(반소) 판결

[토지인도 · 지상물매수청구]

재판경과

서울고등법원 2019. 10. 31 선고 2019나2009758(본소), 2019나2009765(반소) 판결

수원지방법원 2019. 1. 25 선고 2018가합16662 판결

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

원고들 소송대리인 법무법인 늘품

담당변호사 임영택

피고(반소원고) 1. F

2. G

3. H

4. I

5. J

6. K

7. L

8. M

9. N

10. O

11. P

피고(반소원고 포함)들 소송대리인 변호사 노종래

피고 1. Q

2. R

3. S

4. T

피고(반소원고 포함)들 소송대리인 변호사 노종래

변론 종결 2018. 11. 16.

판결 선고 2019. 1. 25.

주 문

1. 원고(반소피고)들에게, 용인시 처인구 U 대 3415㎡ 중,

가. 피고(반소원고) F은 별지1 도면 표시 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 30의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 73㎡ 지상건물, 별지1 도면 표시 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 54㎡ 지상건물, 별지1 도면 표시 50, 51, 52, 53, 50의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ)부분 3㎡ 지상건물을 각 철거하고, 위 별지1 도면 표시 (ㄱ),(ㄴ),(ㄷ)부분 130㎡ 토지를 인도하고,

나. 피고(반소원고) G, H, I, J은 별지1 도면 표시 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 89의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅇ)부분 95㎡ 지상건물, 별지2 도면 표시 34, 35, 36, 37, 34의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 54㎡ 지상건물을 각 철거하고, 별지1 도면 표시 (ㅇ)부분, 별지2 도면 표시(ㄴ)부분 149㎡ 토지를 인도하고, 피고 Q, 피고 R은 위 별지1 도면 표시

(○)부분, 별지2 도면 표시(ㄴ)부분에서 퇴거하고,

다. 피고(반소원고) K은 별지1 도면 표시 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 54의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ)부분 80㎡ 지상건물, 별지1 도면 표시 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 66의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ)부분 46㎡ 지상건물, 별지1 도면 표시 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅂ)부분 7㎡ 지상건물, 별지2 도면 표시 30, 31, 32, 33, 30의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 23㎡ 지상건물을 각 철거하고, 별지1 도면 표시(근), (ㄹ),(ㅂ)부분, 별지2 도면 표시 (ㄱ)부분 156㎡ 토지를 인도하고, 피고 S, T는 위 별지1 도면 (ㄹ), (ㄹ),(ㅂ)부분, 별지2 도면(ㄱ)부분에서 퇴거하고,

라. 피고(반소원고) L, M, N, O, P는 별지1 도면 표시 83, 84, 85, 86, 87, 88, 83의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅅ)부분 94㎡ 지상건물을 철거하고, 별지1 도면 (ㅅ)부분 94㎡ 토지를 인도하라.

2. 원고(반소피고)들에게,

가. 피고(반소원고) F은 3,630,276원 및 2018. 9. 1.부터 별지1 도면 표시 (ㄱ),(ㄴ),(ㄷ)부분 130㎡ 토지를 원고(반소피고)들에게 인도할 때까지 월 146,900원의 비율로 계산한 돈을,

나. 피고(반소원고) G, H, I, J은 공동하여 4,160,855원 및 2018. 9. 1.부터 별지1 도면 표시(ㅇ)부분, 별지2 도면 표시(ㄴ)부분 149㎡ 토지를 원고(반소피고)들에게 인도할 때까지 월 168,370원의 비율로 계산한 돈을,

다. 피고(반소원고) K은 4,356,332원 및 2018. 9. 1.부터 별지1 도면 표시(ㄹ), (ㄹ),(ㅂ)부분, 별지2 도면 표시(ㄱ)부분 156㎡ 토지를 원고(반소피고)들에게 인도할 때까지 월 176,280원의 비율로 계산한 돈을,

라. 피고(반소원고) L, M, N, O, P는 공동하여 2,624,969원 및 2018. 9. 1.부터 별지1 도면(ㅅ)부분 94㎡ 토지를 원고(반소피고)들에게 인도할 때까지 월 106,220원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

3. 원고(반소피고)들의 피고(반소원고)들에 대한 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)들의 원고(반소피고)들에 대한 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 원고(반소피고)들과 피고들 사이에 생긴 부분은 피고들이, 원고(반소피고)들과

피고(반소원고)들 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 주문 제1항 및 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 이 사건 토지 중 각 점유하고 있는 토지를 인도할 때까지, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) F은 3,690,700원 및 2018. 9. 1.부터 연 1,762,800원을, 피고 G, H, I, J은 공동하여 4,230,110원 및 2018. 9. 1.부터 연 2,020,440원을, 피고 K은 4,428,840원 및 2018. 9. 1.부터 연 2,115,360원을, 피고 L, M, N, O, P는 공동하여 2,668,660원 및 2018. 9. 1.부터 연 1,274,640원을 각 지급하라.

[반소] 피고 F에게, 원고 A는 2,830,800원, 원고 B는 14,154,000원, 원고 C은 2,830,800원, 원고 D, E는 각 4,246,200원, 피고 G, H, I, J에게, 원고 A는 각 821,325원, 원고 B는 각 4,106,625원, 원고 C은 각 821,325원, 원고 D, E는 각 1,231,987원, 피고 K에게, 원고 A는 2,501,300원, 원고 B는 12,506,500원, 원고 C은 2,501,300원, 원고 D, E는 각 3,751,950원, 원고 A는 피고 L에게 807,763원, 피고 M, N, O, P에게 각 538,509원, 원고 B는 피고 L에게 4,038,818원, 피고 M, N, O, P에게 각 2,692,545원, 원고 C은 피고 L에게 807,763원, 피고 M, N, O, P에게 각 538,509원, 원고 D, E는 피고 L에게 각 1,211,645원, 피고 M, N, O, P에게 각 807,763원 및 각 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 이 판결선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2016. 7. 14. 용인시 처인구 U 대 3415m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2016. 7. 6.자 증여를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 토지를 공유하게 되었다.

나. 피고 F은 1994. 10. 10. 소외 V로부터 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시(ㄱ), (ㄴ), (ㄷ)부분 130m² 토지 지상 건물을 매수하여 소유 및 거주함으로써 위 대지 부분을 점유하고 있고, 피고 G, H, I, J은 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시 (ㅇ)부분, 별지2 도면 표시(ㄴ)부분 149m² 토지 지상에 건물을 신축하여 소유함으로써 위 각 대지 부분을 점유하고 있고, 피고 Q, 피고 R은 위 별지1 도면 표시 (ㅇ)부분, 별지2 도면 표시(ㄴ)부분 지상 건물을 피고 G, H, I, J으로부터 임차하여 거주하고 있고, 피고 K은 2009. 10. 14. 소외 W, X로부터 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시 (ㄹ), (ㅁ), (ㅂ)부분, 별지2 도면 표시 (ㄱ)부분 156m² 토지 지상 건물을 전전매수하여 소유 및 거주함으로써 위 각 대지 부분을 점유하고 있고, 피고 S, 피고 T는 위 별지1 도면 표시(근), (ㅁ), (ㅂ)부분, 별지2 도면 표시(ㄱ)부분 지상 건물에서 피고 K과 함께 거주하고 있고, 피고 L, M, N, O, P는 망 Y로부터 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시(ㅅ)부분 94m² 지상건물을 상속받아 소유 및 거주함으로써 위 각 대지 부분을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을 제1 내지 4, 9, 13호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 감정인 Z에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 본소

피고들은 이 사건 토지 지상에 건물을 소유하거나 해당 건물에 거주함으로써 이 사건 토지를 권원 없이 점유하면서 소유자인 원고들의 건물 철거 및 토지 인도, 퇴거 청구에 불응하고 있는바, 이 사건 토지 지상 각 건물은 철거되어야 하고, 피고들은 원고들에게 각 점유 토지를 인도하고 퇴거하여야 하며, 이 법원의 임료감정결과에 따라 산정된 그간의 토지 무단점유에 따른 부당이득금 및 향후 이 사건 토지를 원고들에게 각 인도할 때까지의 임료 상당의 부당이득금을 원고들에게 지급할 의무가 있다.

나. 반소

피고들은 이 사건 토지의 전 소유자인 소외 AA와 직접 토지 임대차계약을 체결한 사람들이거나 그로부터 건물을 매수 또는 임차하여 적법한 권원에 기하여 이 사건 토지를 점유 중인 사람들이고, 원고들은 AA로부터 실질적으로 이 사건 토지를 상속받은 친인척들인바, 원고들은 AA의 임대인으로서의 지위를 승계하였다고 봄이 상당하므로, 피고들은 원고들에 대하여 민법 제643조에 기한 지상물매수청구권을 행사하여 각 소유주택의 시가 상당의 매매대금의 지급을 구하는 바이고, 만일 원고들의 임대인의 지위가 인정되지 아니할 경우 AA가 고의적으로 이 사건 토지를 원고들에게 증여함으로써 피고들의 지상물매수청구권을 부당하게 침해하는 불법행위를 저지른 것이므로, 그에 대한 공동불법행위자인 원고들은 피고들에게 위 매매대금 상당의 손해배상금을 지급하여야 한다.

3. 본소에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 부당이득의 발생 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자인 원고들에게, 피고 F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P는 앞서 본 인정사실에서와 같이 소유하고 있는 이 사건 토지 각 지상건물을 철거하고, 위 각 지상건물의 소유로써 점유하고 있는 대지 부분을 인도할 의무가 있으며, 피고 Q, R, S, T는 각 점유하고 있는 지상건물에서 퇴거할 의무가 있다.

또한 피고 F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P는 이 사건 토지 지상에 각 지상건물을 소유함으로써 해당 토지 부분을 권원 없이 점유하였고, 이로써 임료 상당의 이득을 얻고 소유자인 원고들로 하여금 동액 상당의 손해를 입게 하였으므로, 각 해당 토지의 사용·수익으로 인해 얻은 차임 상당의 부당이득을 원고들에게 반환할 의무가 있다.

2) 부당이득금의 계산 위 피고들이 반환하여야 할 구체적인 부당이득금 액수에 관하여 보건대, 앞서 본 인정사실 및 감정인 AB에 대한 임료감정결과, 변론 전체의 취지에 의하여 위 피고들에 대하여 2016. 7. 14.(원고들의 소유권 취득일)부터 2018. 8. 31.까지 발생한 임료 상당의 부당이득금 및 2018. 9. 1. 이후 각 토지의 인도완료일까지 원고들에게 지급하여야 할 부당이득금을 계산하여 보면 다음과 같다.

가) 피고 F의 부당이득금

별지1 도면 표시 (ㄱ),(ㄴ),(ㄷ) 토지 부분에 관하여, ① 2016. 7. 14.부터 2017. 6. 30.까지의 임료

합계 금액 1,636,076원1) {= 1,696,500원(= 952,650원 + 704,700원 + 39,150원) × 352/365), ② 2017. 7. 1.부터 2018. 6. 30.까지의 임료 합계 금액 1,700,400원(= 954,840원 + 706,320원 + 39,240원), ③ 2018. 7. 1.부터 2018. 8. 31.까지의 임료 합계 금액 293,800원(= 164,980원 + 122,040원 + 6,780원)이고, 위 ① 내지 ③의 금액 합계는 3,630,276원(= 1,636,076원 + 1,700,400원 + 293,800원)이며, 2018. 9. 1. 이후 발생하는 임료 또한 위 ③ 기간에 대하여 산정된 임료상당액을 기준으로 한 월 146,900원(= 82,490원 + 61,020원 + 3,390원)이 될 것으로 본다.

나) 피고 G, H, I, J의 부당이득금

별지1 도면 표시 (○), 별지2 도면 표시(ㄴ) 토지 부분에 관하여 ① 2016. 7. 14.부터 2017. 6. 30.까지의 임료 합계 금액 1,875,195원{= 1,944,450원(= 1,239,750원 + 704,700원) × 352/365), ② 2017. 7. 1.부터 2018. 6. 30.까지의 임료 합계 금액 1,948,920원(= 1,242,600원 + 706,320원), ③ 2018. 7. 1.부터 2018. 8. 31.까지의 임료 합계 금액 336,740원(= 214,700원 + 122,040원)이고, 위 ① 내지 ③의 금액 합계는 4,160,855원(= 1,875,195원 + 1,948,920원 + 336,740원)이며, 2018. 9. 1. 이후 발생하는 임료 또한 위 ③ 기간에 대하여 산정된 임료상당액을 기준으로 한 월 168,370원(= 107,350원 + 61,020원)이 될 것으로 본다.

다) 피고 K의 부당이득금

별지1 도면 표시 (ㄹ),(ㄹ),(ㄴ), 별지2 도면 표시(ㄴ) 토지 부분에 관하여 ① 2016. 7. 14.부터 2017. 6. 30.까지의 임료 합계 금액 1,963,292원{= 2,035,800원(= 1,044,000원 + 600,300원 + 91,350원 + 300,150원) × 352/365), ② 2017. 7. 1.부터 2018. 6. 30.까지의 임료 합계 금액 2,040,480원(= 1,046,400원 + 601,680원 + 91,560원 + 300,840원), ③ 2018. 7. 1.부터 2018. 8. 31.까지의 임료 합계 금액 352,560원(= 180,800원 + 103,960원 + 15,820원 + 51,980원)이고, 위 ① 내지 ③의 금액 합계는 4,356,332원(= 1,963,292원 + 2,040,480원 + 352,560원)이며, 2018. 9. 1. 이후 발생하는 임료 또한 위 ③ 기간에 대하여 산정된 임료상당액을 기준으로 한 월 176,280원(= 90,400원 + 51,980원 + 7,910원 + 25,990원)이 될 것으로 본다.

라) 피고 L, M, N, O, P의 부당이득금

별지1 도면 표시(ㅅ) 토지 부분에 관하여 ① 2016. 7. 14.부터 2017. 6. 30.까지의 임료 금액 1,183,009원(= 1,226,700원 × 352/365), ② 2017. 7. 1.부터 2018. 6. 30.까지의 임료 금액 1,229,520원, ③ 2018. 7. 1.부터 2018. 8. 31.까지의 임료 금액 212,440원이고, 위 ① 내지 ③의 금액 합계는 2,624,969원(= 1,183,009원 + 1,229,520원 + 212,440원)이며, 2018. 9. 1. 이후 발생하는 임료 또한 위 ③ 기간에 대하여 산정된 임료상당액을 기준으로 한 월 106,220원이 될 것으로 본다.

3) 소결론 따라서 원고들에게, 피고 F은 3,630,276원 및 2018. 9. 1.부터 별지1 도면 표시(ㄱ),(ㄴ),(ㄷ) 토지 부분을 원고들에게 인도할 때까지 월 146,900원의 비율로 계산한 돈을, 피고 G, H, I, J은 공동하여 4,160,855원 및 2018. 9. 1.부터 별지1 도면 표시(0), 별지2 도면 표시(ㄴ) 토지 부분을 원고들에게 인도할 때까지 월 168,370원의 비율로 계산한 돈을, 피고 K은 4,356,332원 및 2018. 9. 1.부터 별지1 도면 표시(ㄹ),(ㅁ),(ㅂ), 별지2 도면 표시(ㄱ) 토지 부분을 원고들에게 인도할 때까지 월 176,280원의 비율로 계산한 돈을, 피고 L, M, N, O, P는 공동하여 2,624,969원 및 2018. 9. 1.부터 별지1 도면 표시(ㅅ) 토지 부분을 원고들에게 인도할 때까지 월 106,220원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다(원고들은 위 부당이득금에 대한 지연손해금은 별도로 구하고 있지 아니하므로, 이는 고려하지 아니한다).

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 피고들은 이 사건 토지 지상에 각 건물을 건축할 당시 이미 이 사건 토지의 전 소유자인 AA와 사이에 각 대지 부분에 관한 임대차계약이 체결되었고, 이후 임차인의 지위에서 약정한 사용료를 지급하여 왔으므로, AA로부터 이 사건 토지를 사실상 상속받은 것이나 다름없는 원고들과 사이에서 여전히 위 임대차계약에 기한 점유권원이 적법하게 존재한다는 취지로 주장하나, 피고들이 제출한 증거들에 의하여 피고들 중 일부가 이 사건 토지의 전 소유자인 AA와 사이에 이 사건 토지에 관하여 기간의 약정이 없는 토지 임대차계약을 체결한 사실이 있다거나 그로부터 임차권을 양수한 사람인 사실이 일부 인정된다고 하더라도 2016. 7. 14. 이 사건 토지가 원고들에게 증여됨으로써 소유자가 변경된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 포괄승계 또는 별도의 약정에 기하여 AA의 임대인 지위가 원고들에게 그대로 승계되었다는 등의 특별한 사정이 없는 이상 임대차계약의 당사자가 아닌

원고들에 대하여 임대차계약에 기한 적법한 점유권원을 주장할 수 없다고 할 것이고, 따라서 원고들에 대하여 적법한 점유권원이 존재한다는 피고들의 항변은 이유 없다.

2) 피고 K은 별지1 도면 표시 (ㄹ),(ㄱ),(ㅂ), 별지2 도면 표시(ㄱ) 토지 부분 지상에 건축하여 소유하고 있는 건물(용인시 처인구 U AC호)에 대하여 소유권등기를 마쳤으므로 건물 소유를 목적으로 한 토지임대차의 대항력을 규정한 민법 제622조에 의하여 제3자인 원고들에 대하여도 임대차의 효력을 주장할 수 있다는 취지로 주장하나, 위 피고의 주장에 의하더라도 당초 위 토지의 지상건물 소유를 목적으로 토지 소유자인 AA와 사이에 임대차계약을 체결하고 건물을 신축한 사람은 소외 W이고, 피고 K은 W, X를 통하여 위 지상 건물을 전전매수함으로써 위 토지임차권의 양수인 지위에 있을 뿐인바, 위 임차권 양수에 대하여 임대인인 AA의 동의를 받는 등 적법한 임차권이 존재한다는 사실을 뒷받침할 증거가 제출되지 아니한 이상 피고 K이 위 소유권등기에 기하여 이 사건 토지의 제3취득자인 원고들에게 대항력이 인정된다고 볼 수 없다(대법원 1996. 9. 27. 선고 66다1224호 판결 등 참조). 따라서 피고 K의 위 주장 또한 이유 없다.

3) 피고들은 이 사건 토지를 임대한 AA로부터 위 토지를 증여받은 원고들이 건물 철거 및 토지 인도 등을 구하는 것은 신의칙에 반하여 허용될 수 없다는 취지로 주장하나, 피고들이 제출한 증거들이나 주장하는 사정들만으로는 원고들의 이 사건 청구가 신의칙 위반에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고들의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

4. 반소에 관한 판단

원고들이 이 사건 토지에 관한 임대차계약의 당사자가 아닐 뿐 아니라 피고들과의 관계에서 임대인의 지위를 승계하였다고 볼 만한 특별한 사정도 없으며, 피고 K이 해당 점유 토지 지상 건물의 등기로서 원고들에게 임차권의 효력으로 대항할 수 없음은 이미 위 3.항에서 살펴본 바와 같은바, 반소를 제기한 피고들은 원고들에 대하여 임차인의 지위에서 민법 제643조에 기한 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 할 것이므로 이에 관한 반소청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다. 나아가, AA의 소유권 이전으로 인하여 임대차관계가 종료됨으로써 피고들이 지상물매수청구권을 행사할 수 없는 결과에 이르게 되었다는 사정만으로서 위 행위가 임차인의 권리를 고의적으로 침해하는 불법행위에 해당한다고 단정할 수 없을 뿐 아니라, 설령 달리 보더라도 원고들이 위 행위에

가담하였다고 볼 만한 아무런 증거자료도 제출되지 아니하였는바, 원고들에 대하여 불법행위에 기한 손해배상금의 지급을 구하는 위 피고들의 주장 또한 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 본소 청구는 이유 없어 기각하며, 피고들의 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김동빈

판사강성진

판사박민선

별지

1) 원 미만 절사. 이하 모두 같다.