

의정부지방법원 고양지원 2022. 10. 21 선고 2021가합74580 판결 [건물매수청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F 마을회

원고들 소송대리인 법무법인 공존 담당변호사 김대현

피 고 1. G

2. H

피고들 소송대리인 변호사 박순배, 김지화

변 론 종 결 2022. 8. 26.

판 결 선 고 2022. 10. 21.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고 G은 원고 A에게 59,251,000원, 원고 C에게 39,297,000원, 원고 F 마을회에게 77,187,000원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.
2. 피고 H는 원고 B에게 39,347,000원, 원고 D에게 29,646,000원, 원고 E에게 41,400,000원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고들은 망 I으로부터 토지를 상속받아, 피고 G은 파주시 J, K, L, M, N 토지를, 피고 H는 파주시 O, P, Q 토지(이하 위 토지들을 합하여 ‘이 사건 각 토지’라 한다)를 각 소유하고 있었다.

나. 피고들은 2020. 6. 22. R에게 이 사건 각 토지를 매도하였고, 2020. 7. 23. 이 사건 각 토지에 관하여 R 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고들은 별지1 ‘감정도’의 표시와 별지2 ‘원고들의 임차토지 및 소유건축물 내역’의 기재와 같이 이 사건 각 토지 지상에 건축물(이하 ‘이 사건 각 건물’이라 한다)을 소유하면서, 이 사건 각 토지 중 이 사건 각 건물이 존재하는 부분을 점유하고 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 12, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 25호증(가지번호가 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고들 주장의 요지

원고들은 50여년 전부터 망 S 및 그의 상속인 망 I에게 소정의 지료를 지급하고 이 사건 각 토지를

임차하였고, 그 지상에 이 사건 각 건물을 축조하여 마을을 형성하여 살아왔다. 망 I이 2017년경 사망함에 따라 그의 배우자 피고 H와 자녀 피고 G이 이 사건 각 토지를 상속받았는데, 피고들은 2018년경 이 사건 각 토지의 소유자로서 원고들에 대하여 토지임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하고, 이 사건 각 토지를 반환하며 이 사건 각 건물을 철거할 것을 요청하였다. 원고들은 2018. 11.경 피고들에 대하여 이 사건 각 건물을 매수해 줄 것을 청구하였는바(또는 이 사건 소장부분의 송달로서 이 사건 각 건물의 매수를 청구함), 건물매수청구권의 행사로 인하여 원고들과 피고들 사이에는 이 사건 각 건물에 관한 매매계약이 체결되었으므로, 피고들은 원고들에게 청구취지의 기재와 같은 각 매수대금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

기초사실 및 앞에서 든 증거, 갑 제24호증, 을 제1호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실 및 사정, 즉 ① 원고들과 피고들 사이에 임대차계약서 등 토지임대차계약의 존재를 인정할만한 처분문서가 존재하지 않는 점, ② 피고들은 이 사건에서 원고들이 이 사건 각 토지를 무단점유하고 있다고 주장하고 있고, 2018. 9. 19. 원고들에 대하여 무단으로 점유한 이 사건 각 토지를 인도하고 이 사건 각 건물을 철거하라는 내용증명을 발송하였던 점, ③ 이처럼 원고들과 피고들 사이의 임대차계약서가 존재하지 않고, 피고들이 적극적으로 토지임대차계약의 부존재를 주장하는 경우에는 토지임대차계약을 인정하기 위하여 객관적인 입증자료가 필요한데, 원고들이 제출한 확인서 등만으로는 토지임대차계약을 인정하기에 충분하다고 볼 수 없고, 원고들이 피고들이나 망 A의 모 T에게 일정 금액을 지급한 것이 토지임대차계약에 기한 지료의 지급이었다고 단정하기 어려운 점, ④ 이 사건 각 토지의 매수자인 R이 원고 D를 제외한 나머지 원고들에 대하여 건물등철거의 소(이 법원 2020가단96227)를 제기하였는데, R이 승소하여 위 나머지 원고들은 건물 등을 철거해야할 의무를 부담하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고들이 주장하는 사유와 제출한 증거만으로는 건물매수청구권의 전제가 되는 원고들과 피고들 사이의 토지임대차계약이 존재한다고 인정하기 어려우므로, 원고들의 주장은 더 나아가 판단할 필요 없이 이유 없다.

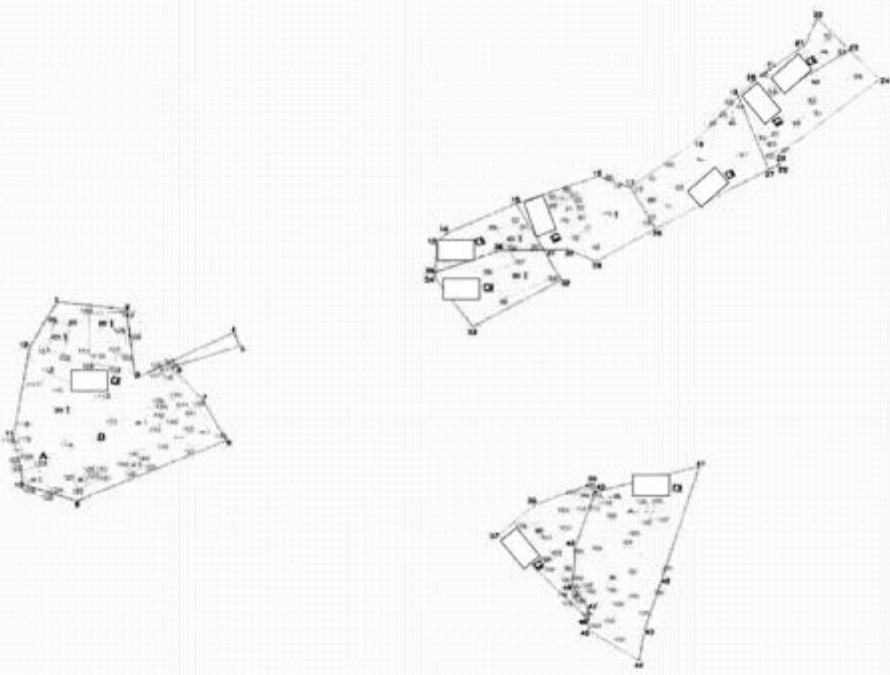
3. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 전기홍, 판사 이정훈, 판사 서동원

[별지1]

감 정 도

토지 소재	경기도 파주시	외 8
		
비 고	이 측량성과도는 측량에 사용할 수 없습니다.	

[별지2]

원고들의 임차토지 및 소유건축물 내역

가. 원고

(1) 임차토지

별지1 광정도(경기도 파주시)상,

50,51,52,53,54,50를 순차적으로 연결한 ㄱ, 부분 56㎡

별지1 광정도(경기도 파주시)상,

53,55,56,57,58,54,53을 순차적으로 연결한 ㄴ, 부분 67㎡

59,60,61,62,59을 순차적으로 연결한 ㄷ, 부분 6㎡

(2) 소유건축물

ㄱ, 부분 56㎡ 위 지상 (주택)

ㄴ, 부분 67㎡ 위 지상 (주택)

ㄷ, 부분 6㎡ 위 지상 (화장실)

나. 원고

(1) 임차토지

별지1 광정도(경기도 파주시)상,

89,90,91,92,93,89를 순차적으로 연결한 ㄷ1, 부분 20㎡

별지1 광정도(경기도 파주시)상,

93,92,94,95,96,97,93를 순차적으로 연결한 ㄷ1, 부분 57㎡

(2) 소유건축물

ㄷ1, 부분 20㎡ 위 지상 (주택)

ㄷ1, 부분 57㎡ 위 지상 (주택)

다. 원고

(1) 임차토지

별지1 광정도(경기도 파주시)상,

172,175,173,172을 순차적으로 연결한 ㉸, 부분 2㎡

195,196,197,198,195을 순차적으로 연결한 ㉨, 부분 4㎡

165,168,169,166,165을 순차적으로 연결한 ㉩, 부분 49㎡

별지1. 광정도(경기도 파주시)상,

170,171,172,173,174,170을 순차적으로 연결한 ㉨, 부분 7㎡

158,159,160,161,162,163,158을 순차적으로 연결한 ㉨, 부분 45㎡

164,165,166,167,164을 순차적으로 연결한 ㉨, 부분 13㎡

(2) 소유건축물

㉸, 부분 2㎡ 위 지상 (목조 스트리트 창고)

㉨, 부분 4㎡ 위 지상 (화장실)

㉩, 부분 49㎡ 위 지상 (주택)

㉨, 부분 7㎡ 위 지상 (목조 스트리트 창고)

㉨, 부분 45㎡ 위 지상 (주택)

㉨, 부분 13㎡ 위 지상 (주택)

라. 원고

(1) 임차토지

별지1.광정도(경기도 파주시)상,

102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,102을 순차적으로 연결한 ㉨,부분 66㎡

98,99,100,101,98을 순차적으로 연결한 ㉨1, 부분 17㎡

153,154,155,156,157,153을 순차적으로 연결한 ㉨1, 부분 2㎡

(2) 소유건축물

㉨1, 부분66㎡ 위 지상 (주택)

㉨1, 부분 17㎡ 위 지상 (창고)

㉨1, 부분 2㎡ 위 지상 (화장실)

마. 원고

(1) 임차토지

별지1. 강원도(경기도 파주시)상,

112,113,114,115,116,117,112를 순차적으로 연결한 ≡1. 부분 88㎡

115,119,120,121,118을 순차적으로 연결한 △1. 부분 2㎡

122,123,124,125,126,122을 순차적으로 연결한 ○1. 부분 14㎡

127,128,129,130,131,132,127을 순차적으로 연결한 ×1. 부분 9㎡ (조립식창고)

(2) 소유건축물

≡1. 부분 88㎡ 위 지상 (주택)

△1. 부분 2㎡ 위 지상 (화장실)

○1. 부분 14㎡ 위 지상 (컨테이너)

×1. 부분 9㎡ 위 지상 (조립식창고)

바. 원고 마을회

(1) 임차토지

별지1. 강원도(경기도 파주시)상,

84,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84을 순차적으로 연결한 ㄱ1. 부분 106㎡

85,86,87,88,85을 순차적으로 연결한 ㄴ1. 부분 3㎡

(2) 소유건축물

ㄱ1. 부분 106㎡ 위 지상 (마을회관 주택)

ㄴ1. 부분 3㎡ 위 지상 (화장실) 끝,

