

의정부지방법원 고양지원 2022. 8. 11 선고 2020가단92300(본소), 2022가단85252(반소) 판결
[토지인도 · 건물매수청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 손성호

피고(반소원고) 1. B

2. C

3. D

피고(반소원고)들 소송대리인 변호사 박순배, 김지화

피고(반소원고)들 소송복대리인 변호사 김태림

변 론 종 결 2022. 6. 16.

판 결 선 고 2022. 8. 11.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고)들은 공동하여 고양시 일산동구 E 대 860㎡ 중(1) 별지 [도면 1] 표시 1 내지 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 건물(주택) 92㎡에서 별지 [도면 2] 표시 4 내지 11, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 건물(주택) 35㎡를 제외한 나머지 57㎡, (2) 별지 [도면 1] 표시 12

내지 15, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 계단 4㎡,(3) 별지 [도면 1] 표시 16, 8, 7, 17, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 대문기둥 1㎡,(4) 별지 [도면 1] 표시 18 내지 21, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 대문기둥 1㎡를각 철거하고, 그 부분 각 토지를 인도하고, 나. 피고(반소원고) B, C은 각 232,485원, 피고(반소원고) D은 929,942원 및 위 각 돈에 대하여 2022. 2. 16.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 다. 2022. 1. 8.부터 위 가.항 기재 각 토지에 관한 원고(반소피고)의 소유권상실일 또는 피고(반소원고)들의 점유상실일까지 피고(반소원고) B, C은 각 월 14,917원, 피고(반소원고) D은 월 59,670원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들로부터 고양시 일산동구 E 지상 F호 목조세멘기와지붕 단층주택 35.23㎡에 관하여 소유권이전등기절차를 이행받고 위 단층주택 35.23㎡를 인도받음과 동시에 피고(반소원고) B, C에게 각 1,985,187원, 피고(반소원고) D에게 7,940,746원을 각 지급하라.

3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)들의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 그 1/3은 원고(반소피고)가 부담하고, 나머지는 피고(반소원고)들이 부담한다.

5. 제1항, 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 1. 가. (1)항에서 별지 [도면 1] 표시 1 내지 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 건물(주택) 92㎡ 전부의 철거와 그 부분 토지의 인도를 구하는 외에는 주문 제1항 기재와 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 ‘ 원고 ’ 라 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘ 피고 ’ 라 한다)들로부터 별지 목록 기재 부동산을 인도받음과 동시에 피고 D에게 31,495,333원, 피고 B, C에게 각 7,873,833원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한

돈을 지급하라.

이 유

본소, 반소를 같이 본다.

1. 인정사실

가. 원고의 토지 취득 경위

(1) 고양시 일산동구 E 대 860㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)는 G의 조부인 H이 1916. 8. 10.

사정받았는데, 그 뒤 G 등 10명이 2018. 11. 15. 소유권보존등기를 마쳤다.

(2) G 등 10명은 이 사건 토지에 주택을 소유한 I(원고의 남편)과 피고 D을 상대로 I과 피고 D이 임의로 주택을 신축하여 이 사건 토지를 점유하고 있다고 주장하며 토지 인도와 임료 상당 부당이득을 구하는 조정신청(이 법원 2020머10658)을 하였다가 조정신청을 취하하였고, 원고가 이 사건 토지를 매수하여 2020. 8. 21. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고 토지 지상의 피고들 주택

(1) 피고들의 모친인 J은 이 사건 토지 지상에 있는 F호 목조세멘기와지붕 단층주택 35.23㎡(이하 ‘이 사건 등기주택’이라 한다)를 매수하여 1990. 8. 9. 소유권이전등기를 마쳤는데, 피고들과 K, L, M이 1998. 9. 6. 상속을 원인으로 2020. 5. 28. 각 1/6 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 K, L, M은 자신들의 각 1/6 지분에 관하여 증여를 원인으로 피고 D에게 소유권이전등기를 마쳐주었다(결국 피고 D은 4/6 지분을 소유함).

(2) J 또는 피고들은 이 사건 등기주택을 증축하여 현재 별지 목록 기재 부동산이 되었는데, 그 구체적인 건물 내역과 면적은 별지 [도면 1] 표시 1 내지 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내

(ㄱ)부분 건물(주택) 92㎡, 같은 도면 표시 12 내지 15, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분

계단 4㎡, 같은 도면 표시 16, 8, 7, 17, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 대문기둥 1㎡, 같은 도면 표시 18 내지 21, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 대문기둥 1㎡[이하 위 건물(주택), 계단, 대문기둥을 ‘이 사건 주택 등’이라 한다]이며 이 사건 토지 중 합계 98㎡를 그 부지로 점유사용하고 있다.

(3) 이 사건 등기주택 35.23㎡는 목조시멘기와지붕 주택인 별지 [도면 2] 표시 4 내지 11, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 건물(주택) 35㎡ 부분으로 보인다(점선 부분은 보일러실로 제외).

다. 토지의 임료와 그 지상 주택의 시가

(1) 이 사건 토지 중 이 사건 주택 등의 부지인 98㎡에 대한 2020. 8. 22.부터 2022. 1. 7.까지의 연 임료는 1,394,913원(1/6 지분은 232,485원, 4/6 지분은 929,942원), 그 이후의 월 임료는 89,506원(1/6 지분은 14,917원, 4/6 지분은 59,670원)이다.

(2) 2022. 1.경 이 사건 등기주택의 시가는 11,911,120원(=1,521만 원×35.24㎡/45㎡) 상당이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증, 을 1 내지 4호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 및 N감정평가사사무소에 대한 각 감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고들이 이 사건 토지에 이 사건 주택 등을 아무런 권원 없이 설치하여 이 사건 토지 중 98㎡를 점유사용하고 있으므로, 피고들은 이 사건 주택 등을 철거하고 그 부지를 인도하며, 원고가 소유권이전등기를 마친 다음 날인 2020. 8. 22.부터 원고의 소유권상실일 또는 피고들의 점유상실일까지 임료 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

나. 판단

(1) 건물의 소유를 목적으로 한 기간의 약정 없는 토지임대차계약을 임대인이 해지함으로써 임대차가

종료하여 임차인이 임대인에게 토지를 인도하여야 하는 법률관계라면, 임차인은 임대인에게 계약갱신청구의 유무에 불구하고 건물매수청구권을 행사하여 건물대금의 지급을 구할 수 있다. 이러한 임차인의 건물매수청구권이 인정된다면 그 대금지급과 상환으로 구하지 않으면 임대인의 건물철거 및 대지인도청구는 기각될 수밖에 없다[대법원 1995. 2. 3. 선고 94다51178, 51185(병합) 판결, 대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결 등 참조].

(2) 살피건대, 아래에서 보는 바와 같이 J이나 피고들은 이 사건 주택 등을 소유하기 위하여 이 사건 토지 전소유자들로부터 이 사건 토지 일부를 기한의 약정 없이 임차하였다 할 것이고, 등기된 이 사건 등기주택에 관하여 원고에게 그 임대차를 주장할 수 있으며, 임대차갱신을 원하지 않는 원고에게 상당한 가액으로 이 사건 등기주택의 매수를 청구할 수 있다. 그러나, 원고가 피고들의 이 사건 등기주택 매수청구권이 인정됨에도 그 대금지급과 상환으로 이 사건 등기주택 철거와 그 대지 인도를 구하지는 아니하므로, 이 사건 등기주택 철거와 그 대지 인도청구 부분은 받아들일 수 없다.

다만, 피고들은 이 사건 등기주택을 제외한 등기되지 않은 나머지 이 사건 주택 등에 관하여는 이를 철거하고 그 대지를 인도할 의무가 있다. 그리고, 이 사건 등기주택 역시 피고들이 이를 점유사용하면서 임료 상당 부당이득을 얻는 이상 피고들은 이 사건 주택 등 대지 전부에 대하여 임료 상당 부당이득을 반환하여야 한다.

(3) 따라서, 피고들은 원고에게 이 사건 등기주택을 제외한 나머지 이 사건 주택 등을 철거하고 그 대지를 인도하며, 이 사건 주택 등 대지에 대하여 원고가 소유권이전등기를 마친 다음 날인 2020. 8. 22.부터 2022. 1. 7.까지 연 임료 1,394,913원(피고 B, C은 각 1/6 지분 232,485원, 피고 D은 4/6 지분 929,942원), 그 다음 날부터 원고의 소유권상실일 또는 피고들의 점유상실일까지 월 임료 89,506원(피고 B, C은 각 1/6 지분 14,917원, 피고 D은 4/6 지분 59,670원) 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고들의 주장

피고들은 이 사건 주택 등의 소유를 위하여 이 사건 토지 일부를 임차하여 매년 연 임료를 지급하였고,

더 이상 임대차를 갱신하지 아니하려는 원고에게 이 사건 토지에 잔존하고 있는 이 사건 주택 등에 대하여 매수청구권을 행사하므로, 원고는 상당한 가격으로 이를 매수하여야 한다고 주장한다.

나. 관련 법리

(1) 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상 건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다. 한편, 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에 토지임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 임차인은 상당한 가액으로 위 공작물이나 수목의 매수를 청구할 수 있다(민법 제622조 제1항, 제643조, 제283조 제2항).

(2) 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 지상물매수청구권을 행사할 수 있다(대법원 2017. 4. 26. 선고 2014다72449, 72456 판결 등 참조).

다. 인정사실

(1) 이 사건 토지의 전소유자들은 O의 할아버지에게 선산과 분묘 등의 관리를 맡기면서, 이 사건 토지를 비롯한 주위 토지도 같이 관리를 맡겼다.

(2) O와 그 선대는 처음에는 이 사건 주택 등의 소유자로부터 이 사건 토지 일부에 대한 연 임료를 현물인 쌀로 받아 이 사건 토지의 전소유자들을 대표하는 G에게 보냈고 그 도중에 쌀 대신 현금을 받아 지급하기 시작하였는데, G이 미국에 이주한 뒤에는 G의 누나 P에게 예금 계좌로 송금하였다.

(3) O는 원고가 소유권이전등기를 마칠 때까지 이 사건 토지를 관리하면서 연 임료를 받아 전달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 5 내지 8호증의 각 기재, 증인 O의 증언, 변론 전체의 취지

라. 판단

피고들은 등기된 이 사건 등기주택의 소유를 위하여 이 사건 토지 중 일부를 임차하여 사용하였고 원고에게 이 사건 등기주택에 대하여 매수청구권을 행사할 수 있으므로, 원고는 피고들로부터 이 사건 등기주택의 소유권이전과 인도를 받음과 동시에 이 사건 등기주택의 상당한 가액으로 보이는 2022.

1.경 시가인 11,911,120원(피고 B, C은 각 1/6 지분 1,985,187원, 피고 D은 4/6 지분 7,940,746원)을 지급할 의무가 있다.

한편, 이 사건 주택 등에서 이 사건 등기주택을 제외한 나머지 부분은 임대차가 종료되었고 피고들이 그 임대차를 제3자인 원고에게 대항할 수 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

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

판사 이균철

별지