

인천지방법원 부천지원 2021. 4. 14 선고 2020가단100309(본소), 2021가단102968(반소) 판결
[토지인도 및 건물철거등 청구의 소 · 지상물매수청구의 소]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

변 론 종 결 2021. 3. 3.

판 결 선 고 2021. 4. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)들의 본소 중 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소

가. 주위적 청구취지

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다) C, D, E는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)들에게 김포시 G 대 267평 중 ① 별지 도면 표시 (가) 부분 목조 골함석지붕 단층주택 43.6㎡, ② 별지 도면 표시 (나) 부분 경량판넬조 경량판넬지붕 창고 13.1㎡, ③ 별지 도면 표시 (다) 부분 경량판넬조

스레트지붕 창고 16.5㎡, ④ 별지 도면 표시 (라) 부분 경량판넬조 경량판넬지붕 창고 18.6㎡, ⑤ 별지 도면 표시 (마) 부분 목조 골함석지붕 단층주택 18.1㎡, ⑥ 별지 도면 표시 (바) 부분 목조 골함석지붕 단층주택 12.5㎡, ⑦ 별지 도면 표시 (사) 부분 경량판넬조 경량판넬지붕 창고 7.2㎡, ⑧ 별지 도면 표시 (아) 부분 목조 쉼라이트골함석지붕 마당 19.7㎡, ⑨ 별지 도면 표시 (자) 부분 마당 52.5㎡를 철거하고, 위 부분 토지를 인도하며, 28,873,600원 및 2020. 10. 8.부터 별지 도면 표시 (가) 내지 (자) 부분 토지의 인도완료일까지 월 640,400원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고 F는 원고들에게 김포시 G 대 267평 중 ① 별지 도면 표시 (가) 부분 목조 골함석지붕 단층주택 43.6㎡, ② 별지 도면 표시 (나) 부분 경량판넬조 경량판넬지붕 창고 13.1㎡, ③ 별지 도면 표시 (다) 부분 경량판넬조 스레트지붕 창고 16.5㎡, ④ 별지 도면 표시 (라) 부분 경량판넬조 경량판넬지붕 창고 18.6㎡, ⑤ 별지 도면 표시 (아) 부분 목조 쉼라이트골함석지붕 마당 19.7㎡, ⑥ 별지 도면 표시 (자) 부분 마당 52.5㎡에서 퇴거하라.

나. 예비적 청구취지

피고 C, D, E는 원고들로부터 32,128,600원을 지급받음과 동시에 원고들에게 김포시 G 지상 목조 스레트지붕 단층주택 67.5㎡에 관하여 2020. 5. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 김포시 G 대 267평 중 ① 별지 도면 표시 (가) 부분 목조 골함석지붕 단층주택 43.6㎡, ② 별지 도면 표시 (마) 부분 목조 골함석지붕 단층주택 18.1㎡, ③ 별지 도면 표시 (바) 부분 목조 골함석지붕 단층주택 12.5㎡를 인도하라.

피고 C, D, E는 원고들에게 김포시 G 대 267평 중 ① 별지 도면 표시 (나) 부분 경량판넬조 경량판넬지붕 창고 13.1㎡, ② 별지 도면 표시 (다) 부분 경량판넬조 스레트지붕 창고 16.5㎡, ③ 별지 도면 표시 (라) 부분 경량판넬조 경량판넬지붕 창고 18.6㎡, ④ 별지 도면 표시 (사) 부분 경량판넬조 경량판넬지붕 창고 7.2㎡, ⑤ 별지 도면 표시 (아) 부분 목조 쉼라이트골함석지붕 마당 19.7㎡, ⑥ 별지 도면 표시 (자) 부분 마당 52.5㎡를 철거하고, 위 부분 토지를 인도하며, 28,873,600원 및 2020. 10. 8.부터 별지 도면 표시 (가) 내지 (자) 부분 토지의 인도완료일까지 월 640,400원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고 F는 원고들에게 김포시 G 대 267평 중 ① 별지 도면 표시 (가) 부분 목조 골함석지붕 단층주택

43.6㎡, ② 별지 도면 표시 (나) 부분 경량판넬조 경량판넬지붕 창고 13.1㎡, ③ 별지 도면 표시 (다) 부분 경량판넬조 스테이지붕 창고 16.5㎡, ④ 별지 도면 표시 (라) 부분 경량판넬조 경량판넬지붕 창고 18.6㎡, ⑤ 별지 도면 표시 (아) 부분 목조 썬라이트굴함석지붕 마당 19.7㎡, ⑥ 별지 도면 표시 (자) 부분 마당 52.5㎡에서 퇴거하라.

2. 예비적 반소

원고들은 피고 C으로부터 김포시 G 지상 목조 스테이지붕 단층주택 67.5㎡ 중 각 3/14 지분에 관하여, 피고 D, E로부터 위 건물 중 각 2/14 지분에 관하여 2020. 5. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 건물을 인도받음과 동시에 피고 C에게 각 9,616,414원, 피고 D, E에게 각 6,410,942원을 지급하라.

이 유

1. 당사자들의 주장

가. 원고들

원고들은 김포시 G 대 267평(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)의 각 1/2 지분권자들이고, 피고 C, D, E는 김포시 G 지상 목조 스테이지붕 단층주택 67.5㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)의 소유자들인데, 그 지분비율이 피고 C이 3/7, 피고 D, E가 각 2/7이다. 피고 F는 피고 C의 시어머니이자 피고 D, E의 할머니로서 이 사건 건물의 임차인이다.

원고들은 2015. 7. 1. 피고 C과 사이에 피고 C, D, E의 이 사건 건물 소유를 위하여 이 사건 토지 중 일부에 관하여 기간의 약정이 없는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다)을 체결하였는데, 2019년 2월경 이 사건 건물에 화재가 발생하였고, 원고들은 2019. 4. 17. 피고 C에 대하여 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 하였다.

이 경우 6개월이 경과하면 이 사건 임대차계약 해지의 효력이 발생하므로(민법 제635조),

주위적으로 피고 C, D, E는 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지 중 이 사건 건물이 위치하고 있는 부분 토지를 인도하며, 원고들이 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2013. 11. 26.부터의 이 사건 토지 사용에 대한 부당이득금을 지급하여야 하고, 피고 F는 이 사건 건물에서 퇴거하여야 한다.

예비적으로 피고 C, D, E의 이 사건 건물에 대한 지상물매수청구권 행사가 받아들여지는 경우 피고 C, D, E는 이 사건 건물의 매매대금인 32,128,600원을 받음과 동시이행으로 이 사건 건물의 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 토지 중 ① 별지 도면 표시 (가) 부분 목조 골함석지붕 단층주택 43.6㎡, ② 별지 도면 표시 (마) 부분 목조 골함석지붕 단층주택 18.1㎡, ③ 별지 도면 표시 (바) 부분 목조 골함석지붕 단층주택 12.5㎡를 인도하여야 한다.

나아가 피고 C, D, E는 이 사건 임대차계약에 따른 임대차목적물 외 토지 부분에 대하여도 무단으로 점유하고 있는바, 위 피고들에게 위 부분 지상 건축물에 대한 철거 및 위 부분 토지의 인도와 2013. 11. 26.부터의 이 사건 토지 사용에 대한 부당이득금의 지급을 구한다. 그리고 피고 F는 이 사건 건물에서 퇴거하여야 한다.

나. 피고 C, D, E

만약 원고들의 주위적 청구가 받아들여지는 경우, 원고들에게 이 사건 건물의 소유권이전등기절차와 이 사건 토지 중 이 사건 건물이 소재하고 있는 부분의 인도를 받음과 동시에 지상물매수청구권 행사에 따른 이 사건 건물 매매대금 44,876,000원의 지급을 구한다.

2. 본소청구에 관한 판단

가. 갑 제4호증의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약 특약사항으로 “매매되는 동안 적극협조하고 매매될 때까지 재계약됨”이라는 내용이 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약의 종기는 원고들이 이 사건 토지를 매매할 때까지이고, 따라서 이 사건 임대차계약은 기간의 약정이 없는 경우라고 볼 수 없어 민법 제635조가 적용되지 아니한다.

나. 이에 대하여 원고들은, 대법원 1974. 5. 14. 선고 73다631 판결과 대구지방법원 2007. 10. 19. 선고 2006가단124144 판결을 들며 위 판결들에서 임대차기간을 ‘본 건 토지를 임차인에게 매도할 때까지’와 ‘임차인이 자신 소유의 주택을 마련할 때까지’로 정한 것은 기간의 약정이 없는

임대차계약으로 보아야한다고 판시하였으므로 이 사건 임대차계약도 기간의 약정이 없는 임대차계약으로 보아야 한다고 주장한다.

위 주장에 관하여 보건대, 위 판결들에서 위와 같은 문구가 있음에도 기간의 약정이 없는 임대차계약으로 본 이유는 임차인이 임대차목적물인 토지를 매수하거나 다른 주택을 마련하는 것은 임차인의 자유의사에 따른 것으로서 임대인이 강제할 수 없는데 만약 그럼에도 임대차계약기간의 약정이 없는 것으로 보지 않는다면 사실상 임차인의 의사에 따라 영구적으로 임대차목적물을 사용할 수 있다는 결론에 이르는바, 이는 부당하기 때문으로 보인다. 반면에 이 사건의 경우 ‘매매될 때까지 재계약됨’이라고 되어 있는데 이는 원고들이 이 사건 토지를 매매할 때까지는 피고 C와 이 사건 임대차계약을 유지하겠다는 것으로서 원고들과 피고 C의 그러한 합의를 무시하고 이 사건 임대차계약을 기간의 정함이 없는 임대차계약으로 보아 원고들에게 이 사건 임대차계약의 임의해지권을 인정할 이유가 전혀 없다[즉, 원고들이 이 사건 토지를 매매할 때까지 피고 C으로 하여금 이 사건 토지를 사용하는 것을 허락한 이상 원고들이 이 사건 토지를 매도할 때까지 이 사건 임대차계약이 존속되는 것이 부당하다고 볼 수 없고, 장래 기한(원고들의 제3자에 대한 이 사건 토지 매도)의 도래 여부가 불확실하다는 사정만으로 기간의 약정이 없는 임대차라고 단정할 수도 없다]. 나아가 원고들은 이 사건 변론종결 후 제출된 참고서면에서, 피고들이 이 사건 임대차계약이 기간의 정함이 없는 임대차임을 인정하였다고 주장하나, 위 부분은 법률적인 판단에 대한 사항으로서 주요사실에 대한 자백 등과 달리 본 재판부의 판단이 피고들의 주장에 구속되는 것이 아니다. 다. 따라서 이 사건 임대차계약이 해지되었음을 전제로 하는 원고들의 주위적 청구와 예비적 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 본소 중 주위적 청구와 예비적 청구는 이유 없으므로 모두 기각한다(피고 C, D, E의 반소청구는 원고들의 본소청구가 인용될 것을 조건으로 한 예비적 반소로서 앞서 본 바와 같이 원고들의 본소청구가 기각되었으므로 별도로 판단하지 아니한다¹⁾)).

판사 김수홍

별지

1)대법원 1991. 6. 25. 선고 91다1615(본소), 91다1622(반소) 판결