

제주지방법원 2020. 9. 25 선고 2019가단7166(본소), 2020가단54014(반소) 판결

[건물인도 · 지상물 매수 청구권 등]

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

원고들 소송대리인 변호사 나인수

피고(반소원고)I

소송대리인 법무법인 이현 담당변호사 한대삼

변론 종결2020. 5. 8.

판결 선고2020. 9. 25.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게, 제주시 J 전 1,646㎡ 토지 중 별지도면 표시 다음 각 부분 지상 건물을 철거하고 그 부분 토지를 인도하라.

① 1, 2, 3, 4, 7, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가'부분 216.3㎡²

② 6, 7, 8, 13, 12, 11, 10, 9, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나'부분 158㎡²

③ 5, 9, 10, 11, 12, 13, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 '다'부분 17.3m²

④ 14, 15, 16, 18, 19, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 '라'부분 16.8m²

⑤ 42, 43, 44, 42의 각 점을 차례로 연결한 선내 '도'부분 0.1m²

⑥ 20, 21, 24, 25, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 '바'부분 0.7m²

⑦ 28, 29, 32, 33, 34, 35, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 '자'부분 65.9m²

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.

3. 본소 소송비용 중 금전청구로 인한 부분은 원고들(반소피고)이, 철거 및 인도청구로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담하고 양 청구에 공통되는 부분은 원고들이 50%를, 피고가 50%를 부담하며, 반소 소송비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문 제1항과 같은 판결 및 아래와 같은 판결

피고(반소원고, 이하 피고라고 한다)는 2019. 3. 15.부터 주문 1항 기재 토지 인도 완료일까지 매월 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다) A에게 123,960원, 원고 B에게 20,660원, 원고 C, D, E, F, G, H에게 각 82,640원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결.

[반소]

원고들은 공동하여 피고에게 38,429,852원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 토지의 소유 관계

○ 제주시 J 전 1,646m²(이하 이 사건 토지라고 한다)는 K의 소유로 등기되어 있으나, K이 1987. 3. 16. 사망함에 따라 그 배우자인 원고 A와 자녀들인 원고 B, C, D, E, F, G, H 및 소외 L에게 별지 최종상속지분 비율에 따라 상속되었다.

나. 이 사건 토지의 임대차 관계

○ 원고 A은 2006. 3. 21. 피고와 M에게 이 사건 토지를 연임료 300만 원, 계약기간 12개월로 정하여 임대한 이후 매년 계약을 갱신하여 오면서 2018. 3. 15. 피고와 N에게 연임료 340만 원, 계약기간 12개월로 정하여 갱신하였다(이하 마지막에 갱신된 2018. 3. 15.자 계약을 이 사건 임대차계약이라고 한다).

○ 원고 A은 2018. 3. 14.경 N에 대하여는 이 사건 임대차계약을 갱신하여 주었으나, 피고에 대하여는 피고가 이 사건 토지 중 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 7, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가'부분 216.3㎡와 6, 7, 8, 13, 12, 11, 10, 9, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나'부분 158㎡, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 '다'부분 17.3㎡를 제3자에게 무단으로 전대하였음을 이유로 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하였다.

다. 피고의 이 사건 토지 점유 현황

○ 이 사건 토지 위 건물의 현황은 다음과 같다.

별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 7, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가'부분 216.3㎡는 경량 철골 및 철파이프 1층 창고, 6, 7, 8, 13, 12, 11, 10, 9, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나'부분 158㎡는 경량 철골 및 철파이프 1층 공장, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 '다'부분 17.3㎡는 경량 철골 및 철파이프조 1층 사무실, 14, 15, 16, 18, 19, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 '라'부분 16.8㎡는 철재 컨테이너 1층 창고, 20, 21, 24, 25, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 '바'부분 0.7㎡는 판넬조 판넬지붕 1층 화장실, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 '자'부분 65.9㎡는 철파이프조 비닐천막지붕 1층 창고, 42, 43, 44, 42의 각 점을 차례로 연결한 선내 '도'부분 0.1㎡는 철파이프조 비닐천막지붕 1층 창고가 있다1).

○ 피고는 2005. 3. 30. ○으로부터 위 각 건축물(이하 이 사건 건축물이라고 한다)을 매수하였으나, 모두 무허가로 지어진 건물이어서 이전등기를 마치지 못한 채 점유, 사용하였다.

【인정근거】 다통없는 사실, 갑1부터 6호증, 을1, 3-1, 3-2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 대한 판단

가. 임대차 계약의 종료

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 2019. 3. 14. 계약기간의 만료로 종료되었고, 피고는 이 사건 건축물을 매수한 뒤 소유권을 취득한 바는 없지만 사실상 처분권한을 가지고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 이 사건 토지 중 점유하고 있는 부분의 건축물을 철거하고 토지를 인도하며, 이를 완료할 때까지 토지임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 건물 매수청구권의 성립 여부

1) 당사자들의 주장요지 ○ 피고는 이 사건 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차계약이므로, 민법 643조에 따라 이 사건 건축물 중 '가', '나'부분에 대하여 매수청구권을 행사한다고 항변한다.

○ 이에 대하여 원고는 이 사건 건축물이 농지를 불법으로 전용하여 그 지상에 축조한 무허가 건물로서 행정관청의 철거 등 시정명령 대상이므로 매수청구권을 행사할 수 없고, 설사 매수청구권이 성립한다고 하더라도 이 사건 건축물의 인도 및 소유권이전등기 의무와 동시이행하여야 한다고 다룬다.

2) 매수청구권 행사 가능 여부 ○ 민법 643조가 정하는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 특별한 사정이 없는 한 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다. 또한 임차인이 건물을 매수하여 점유 중인 건물에 대하여 사실상의 처분권을 가지고 있다면 이전등기를 하지 아니하여 소유권을 취득하지 못하였더라도 특별한 사정이 없는 한 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지위에 있다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다48364, 48371 판결 참조).

○ 그런데 토지임차인의 매수청구권 행사로 지상건물에 대하여 시가에 의한 매매유사의 법률관계가 성립된 경우 토지임차인의 건물인도 및 소유권이전등기 의무와 토지임대인의 건물대금지급의무는 서로 대가관계에 있는 채무인데(대법원 1991. 4. 9. 선고 91다3260 판결 참조), 이 법원의 제주시장에 대한 사실조회결과에 의하면, 농지를 불법전용한 경우 『농지불법전용 억제 및

처리대책』에 따라 1988. 10. 31. 이전에 건축된 사실이 확인되는 경우에 한하여 양성화가 가능한데 이 사건 건축물은 1990년 이후 농지를 불법전용하여 건축된 것이어서 양성화 대상이 될 수 없는 사실을 인정할 수 있는바, 그렇다면 이 사건 건축물은 장차 철거 등 시정명령의 대상이므로 피고가 원고들에게 소유권이전등기 의무를 이행할 수 없는 것은 객관적으로 명백하다. 결국 매수청구권 행사로 성립되는 매매유사의 법률관계는 원시적 불능에 속하는 내용을 목적으로 한 계약으로서 무효이다.

○ 피고의 건물 매수청구권 행사 항변은 받아들이지 않는다.

다. 부당이득의 성립 여부

○ 감정인 R의 임료감정서 기재에 따르면, 이 사건 토지에 대한 2019. 3. 15. 이후 월임료는 1,528,850원인 사실을 인정할 수 있다.

○ 원고들은 매월 764,425원($1,528,850\text{원} \times 1/2$)을 원고들의 별지 상속지분 비율로 나누어 피고는 2019. 3. 15.부터 토지 인도 완료일까지 매월 원고 A에게 123,960원($=1,528,850\text{원} \times 6/37$, 원미만 버림, 이하 같다), 원고 B에게 20,660원($=1,528,850\text{원} \times 1/37$), 원고 C, D, E, F, G, H에게 각 82,640원($=1,528,850\text{원} \times 4/37$)의 각 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환하여야 한다고 주장한다.

○ 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없으므로 건물의 부지가 된 토지는 건물의 소유자가 점유하는 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 않다 하더라도 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 하며, 미등기 건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 된 경우에도 건물부지 역시 아울러 점유하고 있다고 보아야 한다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다28462 판결 참조).

○ 그러나 부당이득 반환제도는 이득자의 재산상 이득이 법률상 원인을 갖지 못한 경우에 공평·정의의 이념에 근거하여 이득자에게 그 반환의무를 부담시키는 것이므로, 이득자에게 실질적으로 이득이 귀속된 바 없다면 그 반환의무를 부담시킬 수 없다.

○ 을5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 이 사건 건축물의 일부씩을 S, T에게

전대하여 실제로는 이들이 건축물을 직접 점유하고 있었던 사실, 원고 A은 이 사건 임대차계약 종료 직후 S, T과 직접 임대차계약을 체결하였고, 그중 T과는 2019. 4. 5. 연임료 800만 원, 임대기간 60개월3)로 정하여 임대차계약을 체결하고 연임료로 800만 원을 수령한 사실을 인정할 수 있다. 이는 원고들이 피고로 하여금이 사건 건축물의 사실상 처분권을 행사할 수 없게 한 것이므로 피고가 이 사건 건축물의 처분권자로서 실질적으로 이득을 얻은 바는 없다고 보아야 한다.

○ 원고들의 부당이득 반환청구는 타당하지 않다.

라. 소결론

○ 피고는 원고들에게 이 사건 토지 중 '가', '나', '다', '라', '바', '자', '도' 지상 이 사건 건축물을 철거하고 위 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구원인에 대한 판단

가. 건물 매수대금 청구

- 1) 주장 요지 피고는 이 사건 건축물 중 '가', '나'부분에 대하여 매수청구권을 행사하였고, 이 사건 임대차계약 종료 당시 이 사건 건축물 중 '가', '나'부분의 시가는 30,744,000원이므로4), 원고들은 공동하여 피고에게 위 30,744,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.
- 2) 판단 그러나 피고의 매수청구권 행사로 체결되는 매매유사 계약관계는 원시적 불능에 속하는 내용을 목적으로 한 계약으로서 무효라는 점은 앞서 보았으므로, 피고의 이 부분 청구는 타당하지 않다.

나. 부당이득 반환 청구

- 1) 주장 요지 피고는 2019. 9. 3. 원고 A을 피공탁자로 하여 2019년도 임료 170만 원을 변제공탁하였고, 피고가 원고 A으로부터 이 사건 토지를 최초로 임차한 날은 3. 21.이므로 이 사건 임대차계약은 2020. 3. 21. 종료되었다. 피고는 원래 이 사건 건축물 중 일부는 S에게, 다른 일부는 T에게 각 임대하여 왔는데 원고 A이 2019. 4. 5. 피고를 배제한 채 T에게 이 사건 건축물의 일부를 직접 임대하고 2020. 4. 5.까지 연임료 800만 원을 수령하였다. 따라서 원고 A은 피고에게 위 800만 원에서 토지사용료 314,148원(=연임료 15,288,500원×1/2×15/365)5)을 공제한 7,685,852원과 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다.

2) 판단 이 사건 임대차계약이 2019. 3. 14. 종료되었음은 앞서 보았으므로, 이 사건 임대차계약이 존속 중임을 전제로 한 피고의 부당이득 주장은 타당하지 않다(피고의 주장을 이 사건 건축물이 피고에게 처분권이 있음에도 불구하고 원고 A이 T에게 이를 60개월간 임대하는 것이 부당하므로 임료를 반환하여야 한다는 취지로 선행하여 보더라도, 이는 행정관청의 불법건축물 시정명령이 있을 때까지 반사적 이익에 불과할 뿐이다).

4. 결론

원고들의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 타당하므로 받아들이고 나머지 본소 청구와 피고의 반소청구는 타당하지 아니하여 기각한다.

판사송현경

별지

1) 다만 라, 바, 자, 도 부분은 이 사건 토지에 인접한 P 및 Q에 걸쳐져 있고(별지 측량현황 표 참조), 위 특정된 부분은 원고들 소유의 이 사건 토지 부분만 특정하였다.

2) N과 공동임차이므로 월임료의 1/2를 구한다.

3) 다만 계약기간 중 목적물이 철거되는 경우를 대비한 특약조항을 두었다.

4) 감정인 U의 시가감정서에 따르면, 이 사건 건축물 중 '가', '나', '다'부분의 시가가

30,744,000원인데, 피고는 제4회 기일에 건물 매수청구권의 대상을 '가', '나'부분만 남기고 나머지는 철회하였다.

5) 피고는 2020. 3. 21.까지는 임료 상당액을 공탁하였으므로, 2020. 3. 22.부터 원고와 T이 체결한 계약기간 종료일인 2020. 4. 5.까지의 토지사용료를 공제한다고 주장한다.