

청주지방법원 2020. 2. 6 선고 2018가단27591(본소), 2019가단35520(반소) 판결

[건물등철거 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 민규식

소송복대리인 변호사 강일

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 대민 담당변호사 정승규(소송구조)

소송대리인 C

변론 종결2019. 12. 5.

판결 선고2020. 2. 6.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게
가. 원고(반소피고)로부터 1,800만 원을 지급받음과 동시에 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도하고,
나. 2018. 6. 4.부터 위 부동산의 인도 완료일까지 년 70만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도받음과 동시에
피고(반소원고)에게 1,800만 원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소를 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 각자 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 '피고')는 원고(반소피고, 이하 '원고')에게, 별지1 기재 제1 토지 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 연결한 선내(가)부분 149.27m² 지상 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층주택을 철거하고, 위 토지를 인도하고, 1,237,000원 및 2018. 12. 4.부터 위 인도 완료일까지 월 206,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

[반소] 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당초 D 소유이던 별지1 목록 기재 제1 부동산(이 사건 토지)에 관하여 2012. 9. 6.경 E 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 토지에 대한 청주지방법원 F 부동산임의경매 절차에서 2018. 6. 4.경 원고가 낙찰받아 2018. 6. 12.경 그 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지 지상에 1950.경 흙벽돌 스투트 구조 1층 주택 49.24m², 같은 구조 1층 주택 30.79m², 시멘트벽돌 스투트 구조 1층 주택 11.09m² 주택이 건축되어 1950.경 사용승인을 받았고, 1991. 5. 27.경 G이 그 소유권보존등기를 마쳤다(이하 '등기부상 주택').

다. 피고는 G의 처로서 이 사건 소송이 계속 중이던 2018. 9. 5.경 등기부상 주택에 관하여 2002. 11. 5. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 등기부상 주택은 60년이 넘게 경과하는 동안 증개축을 통해 이 사건 토지 지상에 별지1 목록 기재 제2 부동산으로 현존하고 있고(이하 '이 사건 건물'), 피고는 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 토지를 텃밭, 마당, 현관 등으로 사용하며 이를 점유하고 있다.

마. 피고는 2008. 2.경 당시 이 사건 토지의 소유자이던 D에게 2007년도 토지 임료 50만 원을 지급하였고, 2012. 12.경 당시 원고 토지의 소유자이던 E에게 연 임료 80만 원을 지급하였다가 그후 2013.경 이 사건 건물의 소유 및 사용을 위하여 원고 토지에 관하여 연 임료 70만 원, 기한은 정하지

아니한 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약').

바. 이 사건 토지의 임대료는 2018. 6. 4.부터 2018. 12. 3.까지 합계 1,237,000원이고, 2018. 12. 4.부터 월 206,000원으로 평가되었고, 이 사건 건물에 대한 감정평가 결과 2019. 5. 23. 현재 기준시가가 1,800만 원으로 평가되었다.

【인정근거】 다툼이 없는 사실, 갑 1 내지 8호증, 을 1, 4호증의 각 기재, 이 법원의 (주)H 및 (주)I에 대한 각 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

위 인정한 사실에 의하면, 원고는 이 사건 토지를 점유·사용하고 있는 피고에 대하여 그 방해배제청구를 할 수 있고, 피고는 이에 대한 점유권원이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 토지를 인도하고 그 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 항변 및 반소청구에 관한 판단

1) 피고의 주장 피고는 이 사건 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차가 대항력이 있고, 지상물매수청구권을 행사하여 원고에게 이 사건 건물에 대한 매매대금 1,800만 원의 지급을 구한다.
2) 토지임대차의 대항력 유무 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관하여 피고가 그 종전 소유자들과 사이에 토지임대차계약을 체결하였고, 망 G와 피고가 그 지상에서 이 사건 주택을 소유하고 있으며 그 주택에 관하여 소유권보존등기 및 이전등기가 모두 마쳐져 있으므로 이 사건 임대차계약은 제3자인 원고에 대하여도 그 효력이 있다.

이에 원고는 등기부상 건물이 더 이상 존재하지 아니하여서 멸실 또는 오페에 해당한다고 다투나, 앞서 본 바와 같이 등기부상 건물은 1950년에 지어진 뒤 60년이 넘게 지나면서 증개축이 되어 이 사건 건물로 남게 된 것으로 보이므로 원고의 위 주장은 이유 없다. 결국 피고는 이 사건 주택의 소유를 위한 토지임대차라는 정당한 권원이 인정되므로, 이에 반하는 원고의 건물철거청구는 이유 없다.

3) 지상물매수청구권의 인정 여부 가) 법리

임차인의 지상물매수청구권은 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 토지 임대차의 기간이

만료되었음에도 그 지상시설 등이 현존하고 임대인이 임대계약의 갱신에 불응하는 경우에 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상시설의 매수를 청구할 수 있는 권리라는 점에서 보면, 위 매수청구권의 대상이 되는 건물은 그것이 토지의 임대목적에 반하여 축조되고, 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 특별한 사정이 없는 한 임대기간 중에 축조되었다고 하더라도 그 만료시에 그 가치가 잔존하고 있으면 그 범위에 포함되는 것이고, 반드시 임대계약 당시의 기존건물이거나 임대인의 동의를 얻어 신축한 건물, 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물에 한정된다고는 할 수 없다(대법원 1993. 11. 12. 선고 93다34589 판결, 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 등 참조).

나) 판단

피고의 지상물매수청구의 의사표시가 담긴 2019. 5. 13.자 준비서면이 같은 날 원고에게 송달되었고, 피고의 지상물매수청구권 행사는 임대차관계의 종료를 전제로 하므로 피고의 지상물매수청구권 행사로 이 사건 임대차관계의 종료할 의사를 표현한 것으로 보이고, 원고 역시 토지의 인도를 청구하고 있으므로 이 사건 임대차관계의 종료에 관하여는 모두 의견이 일치된 것으로 보인다. 따라서 그무렵 이 사건 임대차관계는 합의해지되었다고 봄이 타당하다.

앞서 본 바와 같이 이 사건 건물은 등기부상 건물과 같이 주택의 용도로 사용되는 것으로 토지 임대 목적에 부합되고, 그 시가가 임대인이 예상할 수 없는 정도의 고가로 보이지도 아니하며, 기본적인 구조나 형태가 임차인의 특수한 용도나 사업을 위하여 변형된 것이라고 보기 어렵고 그 가치가 현존하고 있으므로, 임차인인 피고는 이 사건 건물에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있다. 결국, 피고의 지상물매수청구권의 행사로 인하여 원고와 피고 사이에 이 사건 건물에 관하여 매매계약이 체결되었고, 이 경우 매매대금 지급의무와 매매목적물의 인도 의무는 서로 동시이행의 관계에 있는데, 앞에서 본 바와 같이 건물의 시가가 1,800만 원이므로, 피고는 원고로부터 1,800만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지1 목록 기재 각 건물을 인도할 의무가 있다.

다. 부당이득반환청구의 인정여부(토지임료)

원고가 부당이득반환을 구하였으나 이 사건 건물의 소유를 위한 피고의 이 사건 토지 임차권이 대항력이 있으므로 부당이득청구는 이유 없다. 다만, 원고의 위 주장에는 토지에 대한 임료 청구가

포함되어 있다고 보이고, 피고도 이 사건 임대차계약의 효력을 인정하고 있으므로 원고에게 이 사건 임대차계약에 정한 바에 따라 그 임료와 종료 이후의 임료 상당 부당이득을 지급할 의무가 인정된다. 결국 피고는 원고에게 이 사건 토지에 대한 원고의 소유권취득일 2018. 6. 4.부터 별지1 목록 기재 각 부동산 인도완료일까지 이 사건 임대차계약이 정한 바에 따라 연 70만 원의 비율로 계산한 임료를 지급할 의무가 있다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게, 원고로부터 1,800만 원을 지급받음과 동시에 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도하고, 2018. 6. 4.부터 위 부동산 인도 완료일까지 연 70만 원의 비율로 계산한 임료를 지급할 의무가 있다. 또한 원고도 피고로부터 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도받음과 동시에 피고에게 1,800만 원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하며, 피고의 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 각 주문과 같이 판결한다.

판사강부영

별지