

청주지방법원 2021. 11. 17 선고 2018가단9906(본소), 2019가단3684(병합),
2021가단51129(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 건물철거 등 · 지상물 매수 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

피 고 C

피고(반소원고) 및 피고의 소송대리인 법무법인 청풍로펌

담당변호사 류성용

변 론 종 결 2021. 10. 6.

판 결 선 고 2021. 11. 17.

주 문

1. 피고(반소원고) B는 원고(반소피고)에게,
가. 원고(반소피고)로부터 34,610,000원을 지급받음과 동시에 별지1 목록 기재 건물에 관하여
2020. 7. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 건물을 인도하며,
나. 2021. 11. 18.부터 위 가항 기재 건물의 인도 완료일까지 연 200,000원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B로부터 별지1 목록 기재 건물에 관하여 2020. 7.

21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행과 위 건물을 인도받음과 동시에 피고(반소원고) B에게 34,610,000원을 지급하라.
3. 피고 C은 원고(반소피고)에게 2/15 지분에 관하여 충북 괴산군 D 대 1122㎡ 중 별지2 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱ의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘다’ 부분 10㎡ 지상 슬라브지붕 창고를 철거하고, 같은 도면 표시 1 내지 17, 1의 각 점을 차례로 연결한 ‘라’ 부분 1112㎡ 지상에 있는 고무대야, 장독대, 철재함 일체를 취거하며, 위 토지를 인도하라.
4. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B에 대한 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고) B의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
5. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 각자 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이 부담한다.
6. 제1, 2, 3항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제3항 및 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다) B는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게, 별지1 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 원고로부터 27,724,000원을 지급받음과 동시에 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 건물을 인도하며, 이 사건 판결 선고일 다음날부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 매월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고 B에게 37,310,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다투는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 당초 피고들의 선대 E의 소유이던 충북 괴산군 F 대 3,813㎡는 아래와 같이 분할 및 소유관계가 변동되었다.

날짜	변동 내역
1985. 5. 4.	피고 C의 부 G에게 소유권이전
1988. 2. 24.	H에게 강제경매로 인한 매각을 원인으로 소유권이전
1988. 8. 12.	I 대 762㎡, J 대 595㎡, D 대 1122㎡(이하 분할 후 D 토지를 '제1 토지'라 한다), K 대 316㎡(이하 분할 후 K 토지를 '제2 토지'라 한다)로 분할
1988. 8. 12.	L에게 1988. 7. 29. 매매를 원인으로 소유권이전
2010. 5. 10.	원고의 아들 M에게 1990. 1. 8. 매매를 원인으로 소유권이전
2011. 5. 27.	원고에게 2011. 3. 30. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전

나. 피고 C의 부 G은 1985년경 제1 토지 중 별지2 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ의 각 점을 차례로 연결한 선내 '다' 부분 10㎡ 지상에 슬라브지붕 창고(이하 '이 사건 창고'라 한다)를 건축하고 제1 토지 일대에 고무대야, 장독대, 철재함(이하 '이 사건 지상물'이라 한다)을 놓아두었는데, G이 2012. 7. 5. 사망함에 따라 그 배우자인 N이 3/15, 자녀들인 피고 C과 O, P, Q, R, S이 각 2/15 지분씩 망 G의 재산을 상속하였다.

다. 제2 토지에는 1937년경 건축된 흙벽돌 목조주택이 있었는데, 피고 B가 1963년경 기존 주택을 철거하고 이 사건 건물을 신축하여 현재까지 가족과 함께 거주 중이다.

라. 원고는 1997년경부터 제2 토지를 관리해오면서 피고 B와 이 사건 건물의 소유 및 사용을 위하여

이 사건 토지에 관하여 연 임료 20만 원, 기한은 정하지 아니한 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3 내지 14호증의 각 기재와 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 본소 청구 및 피고 B의 반소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

원고는, 이 사건 임대차가 원고의 해지 통고로 종료되었고 임차인인 피고 B가 그 지상 건물인 이 사건 건물에 대한 매수청구를 하였으므로, 피고는 원고에게, 원고로부터 이 사건 건물의 시가인 27,724,000원을 지급받음과 동시에 위 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 건물을 인도하며, 이 사건 판결 선고일 다음날부터 위 건물의 인도 완료일까지 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

2) 피고 B의 주장

이에 대하여 피고 B는, 자신이 1988. 2. 24.경 제2 토지에 관하여 강제경매로 소유권을 상실할 당시 관습법상 법정지상권을 취득하였으므로, 원고가 피고 B에게 이 사건 건물의 철거를 구할 권리가 없고, 설령 그렇지 않더라도 이 사건 건물 소유를 목적으로 하는 이 사건 임대차가 원고의 해지 통고로 종료하였으므로 지상물매수청구권을 행사한다고 항변함과 동시에 반소로써 원고에게 이 사건 건물의 매매대금 37,310,000원과 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 본소 청구 중 건물 소유권이전등기, 인도 청구 및 반소 청구에 관하여

1) 관습법상 법정지상권의 인정 여부: 부정

피고 B가 주장하는 관습법상 법정지상권의 성립 여부를 판단하기에 앞서 원고는 위 관습법상 법정지상권이 30년의 존속기간이 경과하여 이미 소멸하였다고 다투므로, 이에 관하여 먼저 살펴본다. 관습법상의 법정지상권에 관하여는 특별한 사정이 없는 한 민법의 지상권에 관한 규정이 준용되므로,

당사자 사이에 관습법상의 법정지상권의 존속기간에 대하여 따로 정하지 않은 때에는 위 기간은 민법 제281조 제1항에 의하여 민법 제280조 제1항 각 호에 규정된 기간이 된다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2013다43345 판결 등 참조).

이 사건 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권의 존속기간은 민법 제280조 제1항 제1호에 따라 30년으로 봄이 상당하고, 이 사건 건물을 위한 관습법상 법정지상권이 성립한 1988. 2.

24.경으로부터 30년이 경과하였음은 역수상 명백하다. 따라서 위 관습법상의 법정지상권은 2018.

2. 24. 존속기간 만료에 따라 소멸하였으므로, 이를 지적하는 원고의 주장은 이유 있고, 결국 피고 B의 주장은 관습법상 법정지상권의 성립 여부에 관하여 판단할 필요 없이 받아들일 수 없다.

2) 지상물매수청구권의 인정 여부: 인정

가) 관련 법리

건물의 소유를 목적으로 한 기간의 약정 없는 토지임대차계약이 임대인의 해지로 종료한 경우 임차인은 계약갱신 청구의 유무에 불구하고 건물매수청구권을 행사할 수 있다[대법원 1995. 2. 3. 선고 94다51178, 51185(병합) 판결 등 참조].

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) 지상물매수청구권 행사에 따른 매매계약의 성립

이 사건 임대차계약이 기간의 약정이 없는 것임은 앞서 본 바와 같고, 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시한 사실은 기록상 명백하다. 따라서 이 사건

임대차계약은 이 사건 소장 부분이 피고 B에게 송달된 2018. 12. 4.부터 6월이 경과한 2019. 6. 4.경 종료되었다.

한편 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물은 주택의 용도로 사용되는 것으로 토지 임대 목적에 부합되고, 그 시가가 임대인이 예상할 수 없는 정도의 고가로 보이지도 아니하며, 기본적 구조나 형태가 임차인의 특수한 용도나 사업을 위하여 변형된 것이라고 보기 어려울 뿐만 아니라 그 가치가 현존하고 있으므로, 임차인인 피고 B는 이 사건 건물에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.

그리고 지상물매수청구의 의사표시가 담긴 피고 B의 2020. 7. 15.자 준비서면이 2020. 7. 21.

원고에게 송달됨으로써 피고 B가 지상물매수청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고 B 사이에 이 사건 건물에 관한 매매가 성립하였다.

다) 매매대금의 액수

건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인 소유 건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우에는, 임차지 상에 서 있는 건물 부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결 참조). 그리고 임차인의 건물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차의 기간이 만료되어 그 지상에 건물이 현존하고 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 경우에 임차인에게 부여된 권리로서 그 지상 건물이 객관적으로 경제적 가치가 있는지 여부나 임대인에게 소용이 있는지 여부가 그 행사요건이라고 볼 수 없다(대법원 2002. 5. 31. 선고 2001다42080 판결 등 참조).

이 법원의 감정인 T에 대한 감정축탁 결과에 의하면, 2021. 3. 16. 기준 이 사건 건물의 시가는 주택 33,294,000원, 보일러실 540,000원, 건조장 900,000원, 컨테이너 창고 1,800,000원, 창고 184,000원, 화장실 592,000원 합계 37,310,000원인 사실을 인정할 수 있다.

그런데 위 감정축탁 결과와 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 건물 중 건조장과 컨테이너 창고는 이 사건 임대차토지인 제2 토지가 아닌 다른 토지에 설치된 사실을 인정할 수 있으므로, 위 건조장과 컨테이너는 건물매수청구의 대상이 될 수 없어 그 시가 합계 2,700,000원(= 건조장 900,000원 + 컨테이너 창고 1,800,000원)은 매매대금에서 제외함이 타당하다(이를 지적하는 원고의 주장은 이유

있다). 한편, 원고는 이 사건 건물 옥상에 불법으로 건축되어 있는 경량 철골조 철거비용 2,178,000원과 방수처리 공사비용 4,708,000원을 매매대금에서 공제하여야 한다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 건물매수청구의 대상이 되는 건물은 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물에 한정되지 않고, 또한 객관적으로 경제적 가치가 있는지 여부나 임대인에게 소용이 있는지 여부는 그 행사요건이 아니므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

따라서 피고 B의 건물매수청구에 따른 이 사건 건물의 매매대금은 34,610,000원(= 37,310,000원 - 2,700,000원)이 된다.

3) 소결론

민법 제643조의 규정에 의한 토지임차인의 매수청구권 행사로 지상건물에 대하여 시가에 의한 매매유사의 법률관계가 성립된 경우에 토지임차인의 건물명도 및 그 소유권이전등기의무와 토지임대인의 건물대금지급의무는 서로 대가관계에 있는 채무이므로 토지임차인은 토지임대인의 건물명도 청구에 대하여 대금지급과의 동시이행을 주장할 수 있다(대법원 1991. 4. 9. 선고 91다3260 판결 등 참조). 또한, 토지임차인의 매수청구권 행사로 지상 건물에 대하여 시가에 의한 매매 유사의 법률관계가 성립된 경우에는 임차인의 건물명도 및 그 소유권이전등기의무와 토지임대인의 건물대금지급의무는 서로 대가관계에 있는 채무가 되므로, 임차인이 임대인에게 매수청구권이 행사된 건물들에 대한 명도와 소유권이전등기를 마쳐주지 아니하였다면 임대인에게 그 매매대금에 대한 지연손해금을 구할 수 없다(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 등 참조). 따라서 피고 B는 원고로부터 이 사건 건물에 대한 매매대금 34,610,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물에 관하여 2020. 7. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 건물을 인도할 의무가 있다. 그리고 원고는 피고 B로부터 이 사건 건물에 관하여 2020. 7. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행과 위 건물을 인도받음과 동시에 피고 B에게 위 건물에 대한 매매대금 34,610,000원을 지급할 의무가 있다(위 인정을 초과하는 원고의 본소 청구와 피고 B의 반소 청구는 각 이유 없다).

다. 본소 청구 중 부당이득반환 청구에 관하여

건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 대지임대차에 있어서 임차인이 그 지상건물 등에 대하여 민법 제643조 소정의 매수청구권을 행사한 후에 그 임대인인 대지의 소유자로부터 매수대금을 지급받을 때까지 그 지상건물 등의 인도를 거부할 수 있다고 하여도, 지상건물 등의 점유·사용을 통하여 그 부지를 계속하여 점유·사용하는 한 그로 인한 부당이득으로서 부지의 임료상당액은 이를 반환할 의무가 있고(대법원 1992. 12. 24. 선고 92다22114 판결 참조), 위와 같이 부당이득반환의무를 지는 경우 반환할 부당이득금의 액수는 특별한 사정이 없는 한 임료 상당액이다(대법원 2001. 6. 1. 선고 99다60535 판결 등 참조).

이 사건 임대차계약에서 정한 연 임료가 20만 원인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B는 이 사건 임대차계약 해지 이후로서 원고가 구하는 이 판결 선고일 다음날인 2021. 11. 18.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 연 200,000원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 원고의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 본 인정사실에 의하면, 피고 C은 망 G이 소유하던 이 사건 창고와 이 사건 지상물을 상속함으로써 위 건물과 지상물의 부지로 원고 소유의 제1 토지를 계속하여 점유하고 있다고 인정할 수 있다.

따라서 피고 C은 제1 토지의 소유자인 원고의 방해배제청구에 따라 원고에게, 원고가 구하는 바에 따라 상속받은 지분인 2/15에 관하여¹⁾ 이 사건 창고를 철거하고, 이 사건 지상물을 취거하며, 제1 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고 C의 주장에 관한 판단

1) 피고 C의 주장

망 G은 1988. 2. 24.경 이 사건 창고에 대하여 관습법상 법정지상권을 취득하였고, 망 G 사망 이후에는 상속인들이 망 G의 위 법정지상권을 승계하였으므로, 원고는 피고 C 및 다른 상속인들에게

이 사건 창고의 철거 및 제1 토지의 인도를 구할 권리가 없다.

2) 판단

피고 C이 주장하는 관습법상 법정지상권의 성립 여부를 판단하기에 앞서 원고는 위 관습법상 법정지상권이 30년의 존속기간이 경과하여 이미 소멸하였다고 다투므로, 이에 관하여 먼저 살펴본다. 관습법상의 법정지상권에 관하여는 특별한 사정이 없는 한 민법의 지상권에 관한 규정이 준용되므로, 당사자 사이에 관습법상의 법정지상권의 존속기간에 대하여 따로 정하지 않은 때에는 위 기간은 민법 제281조 제1항에 의하여 민법 제280조 제1항 각 호에 규정된 기간이 된다(대법원 2013. 9. 12. 선고 2013다43345 판결 등 참조).

이 사건 창고의 소유를 위한 관습법상 법정지상권의 존속기간은 최장 30년(민법 제280조 제1항 제1호)인데, 피고 C의 주장에 따르면 이 사건 창고를 위한 관습법상 법정지상권이 성립한 1988. 2. 24.경으로부터 30년이 경과하였음은 역수상 명백하다. 따라서 위 관습법상의 법정지상권은 2018. 2. 24. 존속기간 만료에 따라 소멸하였으므로, 이를 지적하는 원고의 주장은 이유 있고, 결국 피고 C의 주장은 관습법상 법정지상권의 성립 여부에 관하여 판단할 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 피고 B에 대한 본소 청구와 피고 B의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 각 인용하고, 나머지 본소 청구와 반소 청구는 이유 없어 각 기각하며, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김성식

[별 지1]

부동산의 표시

충청북도 괴산군

[도로명주소] 충청북도 괴산군

조적조 슬라브지붕 단독주택

80㎡(미등기상태임)

건축물 대장상의 부동산의 표시

<멸실된 구건물의 건축물대장임>

충청북도 괴산군

[도로명주소] 충청북도 괴산군

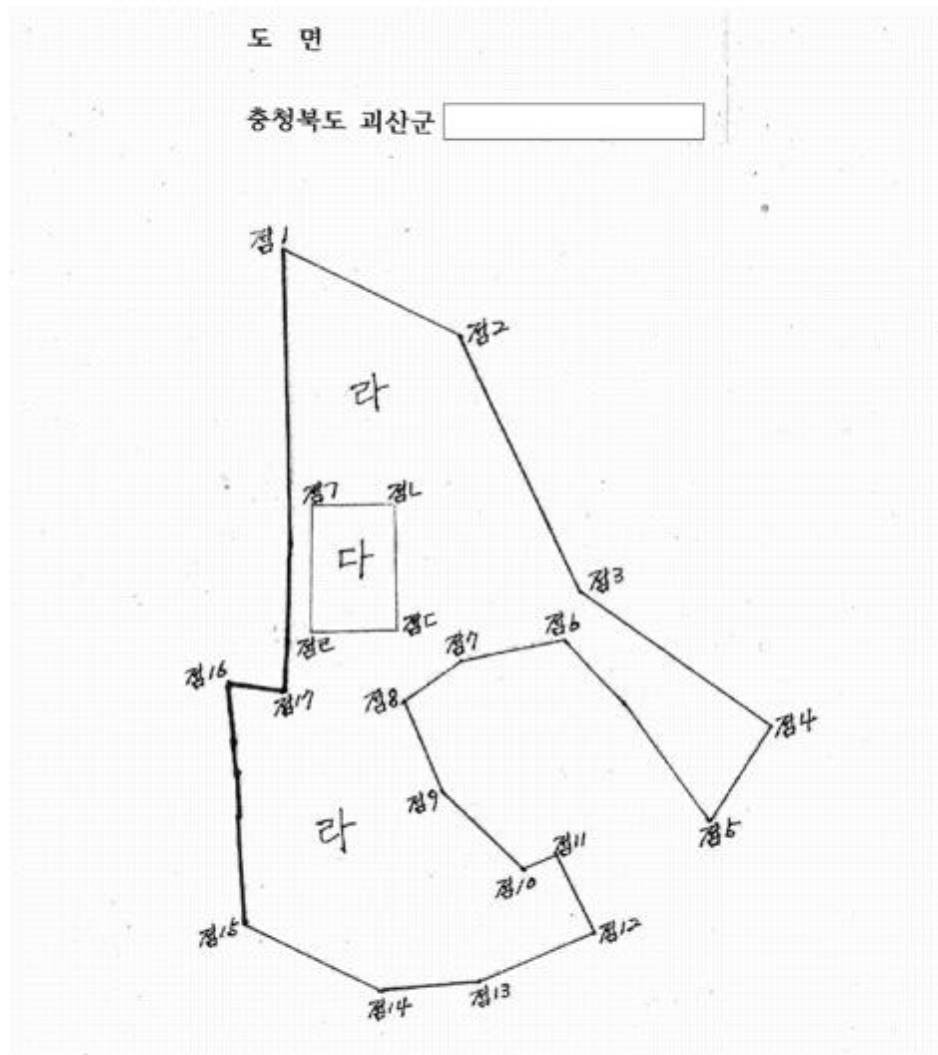
목조 와가,스레트지붕 단독주택

1층 목조주택 42㎡

1층 목조주택 21.25㎡

끝.

[별 지2]



1) 공동상속인들의 건물 철거 및 대지 인도 의무는 그 성질상 불가분채무이므로, 공동상속인들은 각자 그 지분의 한도 내에서 건물 전체에 대한 철거 및 대지 전체에 대한 인도 의무를 부담하는 것인데(대법원 1980. 6. 24. 선고 80다756 판결 등 참조), 원고가 상속지분에 따른 청구를 하고 있으므로 그에 따른다.