

청주지방법원 2021. 2. 15 선고 2020나11316(본소), 2020나11323(반소) 판결

[건물등철거 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 법무법인 파트너

담당변호사 민규식, 강일

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 변호사 오원근

변론 종결 2021. 1. 21.

판결 선고 2021. 2. 15.

제 1 심 판결 청주지방법원 2020. 2. 6. 선고 2018가단27591(본소), 2019가단 35520(반소)

판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 별지1 목록 기재 제1 토지 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 149.27㎡ 지상 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층주택을 철거하고, 위 토지를 인도하며, 1,237,000원 및 2018. 12. 4.부터 위 인도 완료일까지 월206,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고로부터 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도받음과 동시에 피고에게 1,800만 원을 지급하라.

2. 항소취지

본소: 제1심판결을 변경하여 본소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다. 반소: 제1심판결을 취소하고, 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 당초 D 소유이던 별지1 목록 기재 제1 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2012. 9. 6.경 E 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 토지에 대한 청주지방법원 F 부동산임의경매 절차에서 2018. 6. 4.경 원고가 낙찰 받아 2018. 6. 12.경 그소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지 위에 1950년경 흙벽돌조 스레트 지붕 단층주택 30.79㎡, 같은 구조단층주택 49.24㎡, 시멘트브릭조 스레트 지붕 단층주택 11.09㎡가 건축되어 사용승인을 받았고, 1991. 5. 27. G이 그 소유권보존등기를 마쳤다(이하 '등기부상 주택'이라 한다).

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

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

마. 피고는 2008. 2.경 당시 이 사건 토지의 소유자이던 D에게 2007년도 토지 임료로 50만 원을 지급하였고, 2012. 12.경 당시 이 사건 토지의 소유자이던 E에게 연 임료로 80만 원을 지급하였다가 그 후 2013년경 이 사건 건물의 소유 및 사용을 위하여 이 사건 토지에 관하여 연 임료 70만 원, 기한은 정하지 아니한 임대차계약을 체결하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 8호증, 을 1, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

원고는 본소로써 이 사건 토지를 점유·사용하고 있는 피고를 상대로 소유권에 기하여 이 사건 건물의 철거 및 토지의 인도, 그 임료 상당의 부당이득반환을 구한다.

2) 피고의 주장

피고는 이 사건 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차가 대항력이 있으므로 지상물매수청구권을 행사한다고 항변함과 동시에 반소로써 원고에게 이 사건 건물 및 토지의 인도와 상환으로 이 사건 건물의 매매대금 1,800만 원의 지급을 구한다.

나. 본소 중 건물철거 및 토지인도 청구, 피고의 항변과 반소청구에 대한 판단

1) 토지임대차의 대항력 유무

가) 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 건물의 소유를 위하여 이 사건 토지에 관하여 그 종전 소유자들과 사이에 토지임대차계약을 체결하였고, 망 G과 피고가 이 사건건물에 관하여 소유권보존등기와 이전등기를 마쳤으므로, 이 사건 임대차계약은 제3자인 원고에 대하여도 그 효력이 있다.

나) 이에 대해 원고는, 등기부상 주택은 흙벽돌조 스텝 지붕 단층주택 30.79㎡, 같은 구조 단층주택

49.24㎡, 시멘트브릭조 스레트 지붕 단층주택 11.09㎡로 이루어진 3개의 건물인데 반해, 현존하는 이 사건 건물은 목조 및 시멘트벽돌조, 브릭조 함석지붕주택 및 창고 120㎡인 1개의 건물로, 그 구조나 면적, 용도, 건물 수 등이 서로 전혀다르고, 이 사건 토지상에는 1950년경부터 등기부상 11개의 주택이 존재하였다가 모두 멸실되었는데, 피고의 등기부상 주택도 마찬가지라고 하면서, 토지임대차의 목적인 건물이 멸실 또는 후폐한 경우에 해당하거나 등기부상 주택과 이 사건 건물의 동일성이 인정되지 않으므로, 피고가 원고에게 임대차의 효력을 주장할 수 없다고 다룬다.

그러나 을 1, 4, 7호증, 10 내지 13호증의 각 기재 또는 영상에 의해 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 1 이 사건 건물의 지붕 맨 바깥은 함석으로 되어 있지만, 그 바로 아래에는 슬레이트가 있어 기존 슬레이트 지붕 위로 함석을 올린 것으로 보이는 점, 2 이 사건 건물 벽체의 내부는 흙벽돌로 되어 있고, 그 외부에 시멘트미장을 한 것으로 보이는 점, 3 등기부상 주택을 구성하는 3개의 건물 중 본체에 해당하는 가운데건물은 1970년 이래 현재까지 멸실된 적 없이 존재해 왔고, 다만 좌우에 있던 2개의 건물만이 본체에 연결되거나 일부 멸실되는 등 변화가 있었던 것으로 보이는 점, 4 이 사건 건물은 본체와 그 옆에 있던 건물을 서로 연결하거나 지붕과 처마를 늘리고 그 늘린 부분까지 기둥이나 벽체, 유리문 등을 만들어 주거 공간을 넓히는 방법으로 건물 면적이 늘어난 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 건물은 등기부상 주택이 벽체, 지붕 등 기본적인 구조와 용도 등을 유지한 채 증개축된 것에 불과한 것으로 판단되므로, 등기부상 주택이 멸실, 후폐하였다거나 이 사건 건물과 동일성이 없는 것이라고 보기는 어렵다. 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 지상물매수청구권의 인정 여부

가) 법리

건물 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) 판단

이 사건 임대차계약이 기간의 약정이 없는 것임은 앞서 본 바와 같고, 원고는 임대차 등 피고의 점유권원이 존재하지 않거나 피고에게 임차권이 있더라도 대항력이 없음을 주장하면서 피고를 상대로 이 사건 건물의 철거와 토지의 인도를 구하고 있으므로, 이 사건 소장의 송달로써 원고가 피고에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시한 것으로 보는 것이 타당하다. 따라서 이 사건 임대차계약은 소장이 피고에게 송달된 2018. 6. 28.부터 6월이 경과한 2018. 12. 28.경 종료되었다 할 것이다.

한편 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물은 등기부상 주택과 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. 그리고 지상물매수청구의 의사표시가 담긴 피고의 2019. 5. 13.자 준비서면이 같은 날 원고에게 송달됨으로써 피고가 지상물매수청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고사이에 이 사건 건물에 관한 매매가 성립하였다 할 것이다.

3) 소결

임차인의 지상물매수청구권이 인정된다면 임대인의 건물철거 및 대지인도 청구는 기각되어야 하므로{ 대법원 1995. 2. 3. 선고 94다51178, 51185(병합) 판결 참조}, 피고의 항변이 이유 있어 결국 원고의 본소청구 중 건물철거 및 토지인도 청구는 이유 없다.

한편 제1심법원의 (주)에 대한 감정축탁결과에 의하면, 2019. 5. 23. 기준 이 사건 건물의 시가가

1,800만 원인 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 피고가 반소로써 구하는 바에 따라 피고로부터 별지1 목록 기재 각 부동산을 인도받음과 동시에 피고에게 매매대금으로 1,800만 원을 지급할 의무가 있다.

다. 부당이득반환청구에 대한 판단

1) 원고는 부당이득의 반환만을 구하고 있는데, 이 사건 건물 소유를 목적으로 한 이 사건 임대차계약이 대항력이 있으므로, 이 사건 임대차계약이 종료되기 전까지의 기간에 대한 부당이득반환청구는 이유 없다. 다만 위 주장에는 이 사건 임대차계약이 종료되기 전까지의 기간에 대한 임료 청구가 포함된 것으로 볼 수 있으므로, 함께 판단한다.

앞에서 인정한 바에 의하면, 피고는 원고에게 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2018. 6.

4.부터 이 사건 임대차계약이 종료된 2018. 12. 28.까지는 이 사건 임대차계약에서 정한 연 70만 원의 비율로 계산한 임료를 지급하고, 그 다음날부터 이 사건토지의 인도 완료일까지는 같은 금액 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

결국 피고는 원고에게 2018. 6. 4.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 연 70만 원의 비율로 계산한 임료 또는 임료 상당의 부당이득을 지급할 의무가 있다.

2) 원고는 이 사건 임대차계약이 종료된 이후의 임료 상당 부당이득은 감정평가액인월 206,000원을 기준으로 계산하여야 한다고 주장한다.

일반적으로 부동산의 무단점유·사용에 대하여 차임 상당액을 부당이득으로 반환해야 한다고 보는 이유는 해당 부동산의 점유·사용으로 인한 이익을 객관적으로 평가할때 그 부동산 사용에 관한 권리가 당사자 간의 합의로 설정된다고 가정하였을 경우 약정되었을 대가로 산정하는 것이 합리적이기 때문이다(대법원 2020. 5. 21. 선고 2017다220744 전원합의체 판결 참조).

제1심법원의 (주)H에 대한 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 토지에 관한 2018. 12. 4.이후의 임대료가 월 206,000원으로 평가된 사실은 인정되나, 앞에서 인정한 바와 같이 연 70만 원의 금액은 피고와 이 사건 토지의 전 소유자가 합의하여 정한 차임으로, 이 사건 토지의 점유·사용으로 인한 이익을 평가하는 합리적인 기준이라고 볼 수 있고, 원고가 주장하는 감정평가 결과가 반드시 이보다 더

합리적인 것이라고 볼 증거도 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구 중 건물철거 및 토지인도 청구는 이유 없어 모두 기각하고, 부당이득반환 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유없어 기각하며, 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하여야 한다.

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 건물철거 및 토지인도 청구에 관한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하나, 원고만이 항소한 이 사건에서 불이익변경금지의 원칙에 따라 원고에게 불리하도록 제1심판결을 변경할 수는 없고, 제1심판결 중 나머지 본소에 관한 부분과 반소에 관한 부분은 정당하므로, 원고의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오태환, 판사 류연중, 판사 이성기

[별지1]

부동산 목록

1. 충북 보은군 J 대 457㎡
2. 충북 보은군 J 지상 목조 및 시멘벽돌조, 브릭조 함석지붕 주택 및 창고 120㎡. 끝.

[별지2]

도 면



충북 보은군 J

[도로명 주소] 충북 보은군 K

