

춘천지방법원 영월지원 2020. 4. 29 선고 2017가단12429(본소), 2020가단10447(반소) 판결
[토지인도 · 건물매수청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 한음

담당변호사 도세훈

소송대리인 법무법인 해명

담당변호사 김병영, 이창현

피고(반소원고)B1) 소송대리인 변호사 장진호

변론 종결2020. 4. 1.

판결 선고2020. 4. 29.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 제2, 3항 기재 건물을 철거하고,
나. 같은 목록 제1항 기재 토지를 인도하고,
다. 5,053,726원 및 2018. 12. 4.부터 위 나.항 기재 토지의 인도완료일까지 월 395,000원의
비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 그 중 1/20은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각
부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소] 주문 제1의 가., 나.항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 5,176,000원 및 2018. 12. 4.부터 주문 제1의 나.항 기재 토지의 인도완료일까지 월 395,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소] 원고는 피고에게 26,881,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달일 다음 날부터 다투는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2017. 10. 10. D로부터 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 매수하여 2017. 10. 20. 이 사건 토지에 대하여 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 피고는 이 사건 토지상에 있는 별지 목록 제2, 3항 기재 건물(이하 통칭하여 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다.

다. 한편, 피고는 2018. 1. 11. E에게 이 사건 건물을 보증금 24,000,000원, 기간 2018. 2. 1.부터 2020. 1. 31.까지로 정하여 임대하였다.

[인정근거] 갑 제1, 3호증, 을 제2, 5호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 F에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 토지에 대한 점유권원없이 이 사건 건물을 소유하면서 위 토지를 점유하고 있으므로, 원고는 피고를 상대로 위 건물의 철거, 위 토지의 인도, 2017. 10. 10.부터 위 토지 인도완료일까지의 차임 상당 부당이득금의 지급을 구한다.

나. 피고의 주장

피고의 조부 G는 원래 이 사건 토지의 소유자였던 H의 승낙을 받아 이 사건 주택을 건축한 이후 H에게 매년 차임을 지급하여 당시 당사자들 사이에 이 사건 토지에 대한 임대차계약이 존재하였다. 이후 피고가 G로부터 임차인 지위를 승계하여 H 등에게 차임을 지급해왔고, 원고는 H으로부터 그 상속인인 I을 거쳐 임대인 지위를 승계하였다. 따라서 피고는 임차인으로서 이 사건 토지에 대한 정당한 점유권원이 있다. 또한 피고는 이 사건 건물에 비용을 들여 보수공사를 한 바 있고 이로 인하여 이 사건 건물의 객관적 가치가 상승하였으므로, 유익비상환청구권에 기하여 이 사건 건물에 대한 유치권을 행사할 수 있다. 나아가 피고는 이 사건 토지의 임차인으로서 임대인인 원고를 상대로 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사하는바, 반소로서 위 건물의 가액 상당인 26,881,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

3. 본소청구에 대한 판단

가. 건물철거 및 토지인도청구에 대한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물의 소유자인 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 위 건물을 철거하고 위 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고에게 이 사건 토지에 대한 점유권원이 있다는 피고의 주장에 관하여 보건대, 갑 제1호증, 을 제3, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지는 원래 H 소유였고, 이후 D이 2014. 11. 20. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 소유권이전등기를 경료하였으며, 2017. 10. 20. 원고에게 소유권이전등기가 마쳐진 사실, 피고는 이 사건 토지에 대한 차임 명목으로 H에게 2005년경부터 2007년경까지 매년 1,500,000원씩을, 2008년경부터 2014년경까지 매년 1,600,000원씩을 지급하였고, H의 처 J에게 2015년경부터 2017년경까지 매년 1,600,000원씩을 지급한 사실, 피고는 2019. 12. 31. 의정부지방법원 2019년 금제7308호로 원고를 위하여 이 사건 토지에 대한 2018년, 2019년분 연차임 합계 3,200,000원을 변제공탁한 사실은 인정된다.

그러나 피고와 이 사건 토지의 전소유자들(H, D) 사이에 임대차계약이 존재하였다고 하더라도 이로써 이 사건 토지의 현재 소유자인 원고에게 당연히 임대차계약의 효력이 미치는 것은 아니고, 피고가 이 사건 건물을 등기한 바도 없어 민법 제622조 제1항에 의한 대항력이 발생하지도 않았으며, 그 밖에 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 위 임대차계약상 임대인 지위를 승계하였다고 보기 어렵고,

달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 피고가 이 사건 건물에 대하여 어떠한 비용을 제출하였다고 볼 아무런 증거가 제출된 바 없을 뿐만 아니라, 이 사건 건물의 소유자인 피고가 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 위 건물에 관한 비용상환청구권을 행사할 근거도 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 이 부분 주장은 모두 이유 없다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 토지에 대하여 차임 상당 부당이득금을 반환할 의무가 있다. 다만, 부당이득반환범위에 관하여 보건대, 감정인 F에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 토지에 대한 2017. 10. 10.부터 2018. 10. 9.까지의 1년간 임료가 4,463,000원, 2018. 10. 10.부터 2018. 12. 3.까지 일할계산한 임료가 713,000원, 2018. 12. 3.경 무렵의 월임료가 395,000원인 사실이 인정되는바, 이에 의하면 원고가 이 사건 토지에 대한 소유권취득일인 2017. 10. 20.부터 2018. 12. 3.까지의 차임 상당액은 5,053,726원(= 4,463,000원 × 355/365일 + 713,000원)이다. 따라서 피고는 원고에게 위 5,053,726원 및 2018. 12. 4.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월임료 상당액인 395,000원씩 계산한 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

4. 반소청구에 대한 판단

앞서 살펴본 바와 같이, 피고와 이 사건 토지의 전소유자들 사이에 임대차계약이 유효하게 존재하였다고 하더라도, 피고가 원고에게 위 임대차계약관계로 대항할 수 없고 원고가 임대인 지위를 승계한 바도 없다. 또한 원고가 이 사건 토지에 대한 소유권을 취득할 당시에 피고와 이 사건 토지의 전소유자들 사이의 위 임대차계약이 이미 종료되어 피고가 위 전소유자들을 상대로 이 사건 건물에 관한 매수청구권을 행사할 수 있었던 상태(대법원 1996. 6. 14. 선고 96다14517 판결 참조)라고 볼 아무런 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에선 피고의 이 사건 건물에 대한 매수청구권 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 본소청구 및

피고의 반소청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사박동규

별지

1) 한편, 원고는 당초 피고 C을 상대로도 이 사건 소를 제기하였었으나, 피고 C에 대하여는 2019.

11. 4. 변론분리된 후 2019. 11. 21. 강제조정이 성립되었다.