

춘천지방법원 영월지원 2023. 2. 8 선고 2022가단796 판결 [지상건물 매수청구대금 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 정용상(소송구조)

피 고 C

소송대리인 법무법인 지명

담당변호사 이승형

변 론 종 결 2023. 1. 18.

판 결 선 고 2023. 2. 8.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고들에게 각 41,184,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다

값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 강원 영월군 D 소재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 1974. 12. 31. E 명의로 같은 달 27.자 매매를 원인으로 하는, 2020. 7. 23. 피고 명의로 1996. 11. 22.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 각 소유권이전등기가 마쳐졌다(이하 E과 피고를 구분하지 아니하고 ‘피고 측’으로 통칭한다).

나. F은 피고 측으로부터 이 사건 토지 일부를 임차하고서 그 무렵부터 그 지상의 미등기 가옥(이하 ‘기존 가옥’이라 한다)을 사용·관리하고 있었는데, 원고들은 2019. 3. 8. G의 중개로 F으로부터 기존 가옥을 대금 1,200만 원에 매수한 다음, 기존 가옥을 철거하고 그 부지상에 새로운 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하였다. 이 사건 건물도 미등기의 무허가 건물이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함. 이하 같다), 이 법원의 주식회사 H에 대한 감정촉탁 결과, 이 법원의 영월군청에 대한 사실조회 결과, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 요지

원고들은 기존 가옥을 매수한 무렵부터 최근까지 피고에게 기존 가옥 부지의 임대료로 매년 60만 원을 지급하였고, 피고는 이를 이의 없이 수령하였다. 이로써 F의 기존 가옥 부지에 대한 임차인 지위가 원고들에게 묵시적으로 승계되어, 원고들과 피고 사이에 위 부지에 관한 임대차계약관계가 성립하게 되었다.

그런데 피고가 최근 원고들에게 위 부지상에 새롭게 지어진 이 사건 건물의 철거를 요구함으로써 위 임대차계약이 종료되었다. 이에 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달로써, 임대차계약 종료 및 피고의 갱신 거절에 따른 위 부지상의 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 적법하게 행사하였다. 따라서

피고는 원고들에게 이 사건 건물의 시가 상당액 82,368,000원의 절반씩인 각 41,184,000원 및 해당 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 갑 제3, 6호증의 각 기재에 의하면, 원고 A이 2020. 3. 18., 2021. 4. 2. 및 2022. 5. 22. 세 번에 걸쳐 각 60만 원씩을 피고 명의 계좌로 송금한 사실은 인정된다.

나. 그러나 앞서 든 증거들에 을 제1, 2, 6, 8 내지 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 아래의 사실 내지 사정들을 종합하면, 위 가.항에서 인정한 사실만으로는 원고들이 기존 가옥 부지에 대한 임차인 지위를 승계받는 것을 피고가 묵시적으로 승낙하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 원고들과 피고 사이에 위 부지에 관한 임대차계약관계가 성립하였다고 인정할 증거가 없다.

1) G는 F과 원고들 사이의 기존 가옥 매매를 중개하는 과정에서, 피고에게 이 사건 토지를 계속하여 임대할 의사가 있는지 등을 확인하기는커녕 그 매매사실 자체를 피고에게 알리지 아니하였다.

2) 이후 피고는 위 매매사실 및 이 사건 건물 신축 사실을 뒤늦게 인지하고서, 위와 같이 돈을 송금받기 전인 2020. 1. 29. 원고 B에게 ‘원고 측은 피고의 동의나 승낙 없이 이 사건 토지 일부를 무단으로 점유하고 이 사건 건물을 불법 신축하였으니, 2022. 2. 28.까지 위 토지 부분을 원상으로 복구하여 반환하라’는 취지로 내용증명을 발송하였을 뿐만 아니라, 그 무렵 이 사건 건물을 불법 건축물로 영월군청에 신고하는 등, 원고들과의 임대차계약관계 성립을 부인하는 태도를 명확히 하였다.

3) 나아가 피고는 위와 같이 돈을 송금받고서 ‘원고 측이 피고와 전혀 모르는 관계임에도 피고의 성명과 통장계좌번호 등 개인정보를 알고서 이를 사용하였다’면서 원고 B을 개인정보보호법 위반 혐의로 고소하였으며, 2020. 3. 18.자로 송금받은 60만 원을 공탁하고자 시도하기도 하였다(단지 피고가 원고 측 주민등록번호와 주소 등을 정확하게 알지 못한 결과로 그 공탁에 실패한 것으로 보인다).

다. 따라서 원고들과 피고 사이에 기존 가옥 부지에 관한 임대차계약관계가 성립하였음을 전제로 하는 원고들의 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 여동근