

춘천지방법원 원주지원 2019. 10. 29 선고 2018가단2454(본소), 2019가단56731(반소) 판결
[건물, 수목철거 및 토지인도 · 지상물매수청구]

재판경과

춘천지방법원 2021. 8. 26 선고 2019나54310(본소), 2019나54327(반소) 판결

춘천지방법원 원주지원 2019. 10. 29 선고 2018가단2454 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 B, C

소송대리인 변호사 홍석헌

피고(반소원고) D

소송대리인 변호사 임소진

소송대리인 변호사 소송복대리인 변호사 유지승, 유지호

변론종결 2019. 9. 24.

판결선고 2019. 10. 29.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

- 가. 강원도 원주시 E 대 340㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 지상에 건립된 일반목구조 사무소 92.38㎡를 철거하고,
- 나. 강원도 원주시 F 전 2,225㎡ 및 G 전 84㎡ 지상에 식재된 별지 수목 목록 기재 수목을 수거하고,
- 다. 별지 토지 목록 기재 토지를 인도하라.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2018. 7. 11.부터 별지 토지 목록 기재 토지 인도 완료일까지 월 505,000원 비율에 의한 금원을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

주위적 청구취지 : 주문 제1항과 같다.

예비적 청구취지 :

1. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)로부터 금 20,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게,
- 가. 별지 건물 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 17. 자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기 청구를 이행하고,
- 나. 별지 수목 목록 기재 수목 및 별지 건물 목록 기재 건물을 각 인도하고,
- 다. 별지 토지 목록 기재 토지를 인도하라.
2. 피고는 원고에게 2018. 7. 11.부터 별지 토지 목록 기재 토지 인도 완료일까지 월 505,000원 비율에 의한 금원을 지급하라.

반 소 청 구 취 지

원고는 피고에게 아래 각 항을 이행받음과 동시에 금 138,304,340원을 지급하라.

1. 별지 건물 목록 기재 부동산에 관하여 2018. 12. 17.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하고,
2. 별지 수목 목록 기재 수목 및 별지 건물 목록 기재 건물을 인도하고,
3. 별지 토지 목록 기재 토지를 인도하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 원고는 2004. 3. 25. 당시 피고의 남편인 H과 사이에 원고 소유의 분할 전 원주시 F 전 2,649㎡ 약 800평에 관하여 임대기간 2004. 3. 2.부터 2009. 12. 30.까지, 임료 년 500,000원을 정하여 임대하는 임대차계약(갑 제4호증, 이하 ‘원 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 특약사항은 아래와 같다.

1. 임차인은 사용 후 2009. 12. 30.까지 흙 10차와 거름 2차를 복토해 원상복구 한다.
2. 임대인은 임차인이 대지허가를 받게 토지사용 승낙서 및 제반서류를 완비해 준다.
3. 임대인은 2009. 12. 30. 이전에 계약을 불이행할 경우 총 제반비용의 배액을 임차인에게 상환한다.

나. 원고와 H은 2004. 6. 21. 원 임대차계약을 정확히 하기 위하여 아래와 같은 내용의 토지임대차계약(갑 제5호증, 이하 ‘추가 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

임차인(H)은 상기 물건 건축 행위에 대하여 임대인(A)에게 다음과 같은 내용으로 상의하고 건축행위를 한다.

1. 2004년 6월부터 토지 및 건물을 2010년 12월까지 이용하고 건축물은 철거할 수 있는 통나무 조립 형태로 하며 기간 만료 후 이상 없이 건축물 및 기초, 조경 시설에 대하여 전체를 철거하여 원상복구 한다. 이를 이행하지 않을 시 본 건물은 임대인(A)에게 조건 없이 포

기한다.

2. 건축물 소유권은 임차인(H) 명의로 하되 임대기간 만료와 동시에 건축물 대장 말소를 책임지고 한다.

3. 건축물 완공 후 임차인(H)은 임대 기간 내에 본 건물을 제3자에게 매도할 수 없으며, 대여할 수 없다.

4. 위 사항을 위반시 임차인은 임대인의 어떠한 민형사상 책임도 달게 받는다.

2004. 3. 25. 원주시 F 부동산 임대차 계약이 미비하여 이를 정확히 하기 위하여 쌍방이 합의하에 인감 첨부 재기록하여 법적 공증한다.

다. 분할 전 위 F 전 2,649㎡에서 2004. 9. 6. E 전 340㎡가 분할되었고, 2005. 4. 20. 위 E 전의 지목이 '대'로 변경되었으며, 2016. 11. 8. 위 F 전에서 G 전 84㎡가 분할되어, 현재 위 F 전의 면적은 2,225㎡이 되었다(위 F, E 및 G 토지를 통틀어 '이 사건 토지'라 한다).

라. H은 위 E 전 상에 일반목구조 목조위합판위싱글지붕 단층 단독주택 92.38㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축하고, 2004. 10. 4. 자신 명의로 소유권보존등기를 마쳤다가, 2005. 4. 28. 피고 앞으로 증여를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 또한 H은 이 사건 건물 완공 후 2004. 12. 7. 간판 설치를 위하여 원고에게 "임차인(H)은 상기 토지 간판 신고에 대하여 임대인(A)씨에게 동의를 얻어 도로 부분에 간판을 설치하고 2004. 6. 21. 임대인(A)과 임차인(H)의 토지임대 계약서의 내용대로 2010년 12월말 건물 철거와 동시에 간판 철거를 할 것을 확인합니다. 위 사항을 어길시 어떠한 민형사상 책임도 달게 받는다"는 내용의 확인서(갑 제6호증)도 작성해 주었다.

바. 피고는 2017. 9. 7. 원고에게 '피고는 2017년 12월 말일까지 위 토지가 매매완료 종결되게 한다. 매매금액은 최저 4억 2천 4백 5십 3만(424,530,000)원으로 한다. 매매 되었을 시 임대인은 수수료를 7백을 주기로 하며, 임차인은 수수료에서 E 대지에 대한 양도세를 부담하기로 한다. 만약에 매매 이행을 못할 시 임대인은 다음 조치를 행할 것이며, 전에 심겨져 있는 소나무 중 사무실 뒤에 있는 것은 2018년 4월 30.일까지 치우고 나머지는 2018년 11월 30.일 완전히 치우지 못할 시는 베어 잘라 버릴 것을 약속하고, E에 있는 건물에 대한 재계약이 체결되지 않을 시는 2004. 6. 2.1일

임대계약 인증서에 의해 임대인 임의로 시행한다.’라는 내용의 이행각서(을 제2호증, 이하 ‘원고의 이행각서’라 한다)를 작성해 주었다.

사. 이후 원고를 대리한 딸과 사위가 2018. 1. 2.자로 피고에게 이 사건 토지에 관한 임대차계약의 해지를 통보하였고, 위 통지는 2018. 1. 10. 피고에게 도달하였다.

아. 현재 이 사건 건물의 위치는 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분이고, 위 F 전 2,225㎡와 G 전 84㎡ 지상에는 별지 수목 목록 기재 수목(이하 ‘이 사건 수목’이라 한다)이 있다.

자. 원고가 H과 피고로부터 지급받은 임료는 2005년부터 2009년까지 연 500,000원(정상임료 2,232,000원의 1/4 미만), 2010년은 600,000원(정상임료 3,312,000원의 1/5 미만), 2011년 이후는 2,200,000원 내지 2,400,000원[2018년 기준 정상임료 6,060,000원(월 차임 505,000원)의 약 2/5 수준}이다.

차. 2017. 12. 17. 기준 이 사건 건물의 시가는 77,876,340원이고, 이 사건 수목의 시가는 60,428,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 감정인 I과 J의 각 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

원고는 본소로, 임대차계약 종료를 원인으로 한 원상회복과 부당이득을 구하므로 살피건대, 위 인정사실에 나타난, 원고, H 및 피고의 관계, 3인 사이에 작성된 각종 문서(원 임대차계약, 추가 임대차계약, 확인서, 원고의 이행각서 등)의 내용(원 임대차계약을 전제로 함), 이 사건 건물의 소유권변동시기, 이 사건 토지 및 건물의 사용 현황, 임료 지급인 등에 비추어 보면, 피고가 원 임대차계약 및 추가 임대차계약상 임차인의 지위를 승계하였다고 봄이 상당하고, 2010년 기한이 만료 후 기한 없는 임대차계약은 원고의 2018. 1. 2.자 해지통보가 피고에게 도달한 2018. 1. 10.부터 6개월이 경과한 2018. 7. 10. 종료되었다 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 수목을 수거하며, 이 사건 토지를 인도하고, 부당이득으로 2018. 7. 11.부터 위 토지의 인도완료일까지 매월

505,000원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 반소로, 이 사건 건물과 수목에 대하여 지상물매수청구권을 행사한다고 주장하므로 살피건대, 먼저 수목에 관하여는 이 사건 임대차계약이 식목을 위한 임대차임을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, 앞서 살펴본 원고와 H 간 작성된 원 임대차계약, 추가 임대차계약, 확인서의 내용, 임대 기간, 임료 액수 등에 비추어 보면 이 사건 임대차계약은 철거가 용이한 건축물을 예정하고 있는 상당히 저렴한 토지 임대차계약이었음이 분명하고, 수회에 걸쳐 H과 피고가 이를 인정하기도 하였으므로, 이 사건 건물에 대한 철거 약정이 H이나 원고에게 불리하다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 지상물매수 청구는 받아들이지 아니한다.

나아가 피고는 원고가 원고의 이행각서상 매도의무를 이행하지 않았다고 주장하나 피고가 제출한 을 제18 내지 20호증의 각 기재만으로 이를 인정하기에 부족하고, 설령 원고가 매도의무를 이행하지 아니하였다고 하여도 그로 인한 손해배상책임을 짐을 별론으로 하고, 피고의 이 사건 건물 철거와 수목의 인도 의무가 부인되는 것은 아니라 할 것이다.

3. 결론

따라서 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 장수영

별지

The diagram is a site plan of a building complex. A compass rose in the upper right indicates North (N) and South (S). The building is a large, irregular structure with a central shaded area labeled '주요건물 (Main Building)'. To the left of the main building is a smaller structure labeled '부속건물 (Accessory Building)'. To the right of the main building is a rectangular structure labeled '주차장 (Parking Lot)'. A road labeled '도로 (Road)' runs along the bottom of the site. A scale bar at the bottom indicates a distance of 100m. The plan includes various dimensions and labels for specific points or areas within the site.

건 물 목 록

1. 원주시 K

(옛주소 : 원주시 E)

일반목구조

목조위합판위형글지붕

단층 제2종근린생활시설

92.38㎡

끝.

수 목 목 록

1. 원주시 대 340㎡, 전 2225㎡, 전 84㎡

지상의 아래 기재 수목(조경목적의 나무임)

품명	수량
소나무(대)	5
소나무(중)	1
소나무(소)	225
주목(대)	1
철쭉(중)	11
철쭉(소)	100

끝.

토 지 목 록

1. 원주시 E 대 340㎡
2. 원주시 F 전 2,225㎡
3. 원주시 G 전 84㎡.

끝.