

춘천지방법원 원주지원 2023. 8. 11 선고 2022가단58539(본소), 2023가단53876(반소) 판결
[건물등철거·지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. 주식회사 B

원고들 소송대리인 법무법인 일헌

담당변호사 한세민

피고(반소원고) C

소송대리인 법무법인 위

담당변호사 김기동

변 론 종 결 2023. 6. 23.

판 결 선 고 2023. 8. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고 주식회사 B에게,
가. 강원도 원주시 D 임야 45596㎡ 지상 별지2도면 표시 (ㄱ) 부분 황토벽돌조 및 조립식 패널조 주택 37㎡와 같은 도면 (ㄴ) 부분 시설물 15㎡를 각 철거하고,
나. 위 토지를 각 인도하라.
2. 원고 A(반소피고)의 청구를 기각한다.

3. 본소로 인한 소송비용 중 원고 A(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 원고 A(반소피고)가 부담하고, 원고 주식회사 B와 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소]

1. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)는 원고 A(반소피고, 이하 ‘원고 A’라고 한다)에게,
가. 강원도 원주시 E 전 783㎡를 지상 별지1도면 표시 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 황토벽돌조 주택 159㎡를 철거하고,
나. 강원도 원주시 E 전 783㎡ 지상 별지1도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 14이 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 51㎡ 지상에 진열한 별지 목록 장독 61개를 수거하고, 별지1도면 표시 14, 21, 20의 각 점을 순차로 연결한 선 및 별지1도면 표시 16, 17의 각 점을 연결한 선에 설치한 철제 휀스를 각 수거하고,
다. 위 토지를 각 인도하라.
2. 주문 제1항과 같다.

[반소]

원고 A의 본소 청구 인용을 조건으로, 원고 A는 피고에게 128,592,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결 선고일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A는 2016. 3. 4. F 소유이던 강원도 원주시 E 전 783㎡(이하 ‘E 토지’라고 한다)에 관하여

1999. 6. 29.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'라고만 한다)는 2019. 5. 8. 강원도 원주시 D 임야 45596㎡(이하 'D 토지'라고 한다)에 관하여 2019. 4. 5.자 공유물분할을 위한 경매로 인한 매각을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2012. 11. 26. 원고 A로부터 E 토지와 그 지상 황토벽돌주택 100㎡를 보증금 50만 원, 연차임 50만 원, 임대차기간 2012. 11. 26.부터 2017. 11. 25.까지로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다).

라. 피고는 이 사건 임대차계약 체결 무렵부터 원고 A의 승낙을 받아 E 토지 지상에 있던 약 26.44㎡의 주택을 철거하고 황토벽돌 주택과 판넬 창고(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하였다.

마. 원고 A는 2013. 12. 28. 피고에게 '계약서'라는 기재 아래 '지번: E, ① 13년 12월 28일부로 임대금을 150만 원 지불하면서 집터에 지은 집은 A 이장님(원고 A)과 C(피고)와의 약속으로 장기계약 30년 이상으로 하기로 약속한다. ② '밭 400평은 이장님(원고 A)이 활용하시되 C(피고)가 필요로 할 땐 언제든지 이용하고 사용할 수 있다.'는 내용의 문서를 작성하여 주었다(이하 위 문서에 따른 약정을 이하 '이 사건 추가약정'이라고 한다). 위 ②항의 밭 400평은 강원도 원주시 G 토지(이하 'G 토지'라고 한다)를 의미한다.

바. 이 사건 건물은 E 토지 별지1도면 선내 (ㄱ) 부분 159㎡와 D 토지 별지2도면 선내 (ㄱ) 부분 37㎡에 위치하여 있고, 피고는 E 토지 중 별지1도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 51㎡ 지상에 별지 목록 장독 61개와 같은 도면 표시 14, 21, 20의 각 점을 순차로 연결한 선 및 16, 17의 각 점을 순차로 연결한 선에 철제 휀스를, D 토지 중 별지2도면 (ㄴ) 부분 16.63㎡에 시설물을 각 설치하여 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1호증의 각 기재, 원주시장에 대한 2022. 12. 5.자 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 원고 A의 청구

가. 당사자의 주장

○ 원고 A: 원고 A와 피고가 체결한 이 사건 임대차계약은 2017. 11. 25. 이후 묵시적으로 갱신되다가 원고 A가 피고를 상대로 이 사건 임대차계약에 따라 피고가 점유하고 있는 토지의 인도 등을 구하는 소(춘천지방법원 원주지원 2019가단58973호)를 제기함으로써 이 사건 임대차계약의 갱신거절 및 임대차계약 해지의사를 통지하였고, 재차 이 사건 소장으로서 임대차계약의 해지를 통보하였다. 임대차계약 해지 통고 이후 6개월이 경과하여 임대차계약 해지의 효력이 발생하였으므로, 피고는 E 토지 지상에 신축한 주택과 설치하여 둔 장독, 철제 웅스 등을 철거 및 수거하고 위 토지를 인도하여야 한다.

○ 피고: 원고 A는 피고와 이 사건 추가약정을 통해 E 토지에 관한 임대차 계약기간을 30년 이상의 장기계약으로 변경하였으므로 임대차계약기간이 만료되지 않았다.

○ 원고 A: 이 사건 추가약정은 임대차계약 목적물에 G 토지를 추가하여 연차임을 150만 원으로 정하면서 임대차계약기간을 30년 이상으로 한 것인데, 2014년 또는 2015년 무렵 원고 A는 피고와 G에 관한 임대차계약을 합의해지하고 E 토지에 관한 차임을 연 50만 원으로 다시 정하였으므로, 이 사건 추가약정은 그 무렵 합의해지된 것이다.

나. 판단

앞서 든 각 증거 및 을 제 2 내지 5호증(가지번호 포함)의 기재, 감정인 H의 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 임대차계약과 G 토지에 관한 임대차계약은 그 내용상 별개의 독립된 계약으로 볼 수 있는 점, ② 이 사건 임대차계약의 연차임은 50만 원이고 원고 A는 피고와 이 사건 임대차계약을 체결하면서 G 토지에 관하여 연 차임 100만 원의 임대차계약서(을 제3호증)를 작성한 사실이 있으므로, 이 사건 추가약정을 통해 E 토지와 G 토지의 연 차임을 150만 원으로 정한 것을 두고 E 토지에 관한 임대차기간 연장을 이유로 차임을 증액한 것이라고 보기 어려운 점, ③ 이 사건 건물은 2023. 3. 31. 기준 시가 128,592,000원에 이르고 피고는 이 사건 건물에서 사업을 영위하고 있는 등 이 사건 건물을 장기간 사용할 필요가 명백한 점에 비추어, 2014년 또는 2015년 무렵 G 토지에 관한 임대차계약을 합의해지하면서 피고가 이 사건 임대차계약 기간 연장에 관하여도 계약 실현의 의사를 포기하겠다는 의사가 있었을 것으로 보기

어렵고, 그 무렵 이 사건 추가약정에 따른 E 토지 임대차기간 연장 부분을 합의해지할 만한 이유가 있었다고 보기 어려운 점, ④ 원고 A는 이 사건 임대차계약을 체결한 무렵부터 피고가 기존 주택을 철거하고 이 사건 건물을 신축한 사실을 알고 있었던 것으로 보임에도 2022년 무렵까지 별다른 이의를 제기하지 않았고, 이 사건 임대차계약에 따른 기간 만료 이후로도 피고가 이 사건 임대차계약 목적물을 분쟁 없이 점유한 점 등을 고려하면, G 토지에 관한 임대차계약이 합의해지된 사정만으로 이 사건 임대차계약의 계약기간을 30년으로 정한 부분까지 합의해지되었다고 보기 어렵다. 결국 원고 A와 피고 사이의 E 번지에 관한 임대차계약기간은 아직 만료되지 않은 것이므로, 이와 달리 이 사건 임대차계약이 2017. 11. 25. 기간 만료된 이후 묵시적 갱신되어 왔음을 전제로 하는 위 원고의 주장은 이유 없다.

3. 원고 B의 청구

피고 소유의 이 사건 건물 등이 원고 B 소유의 D 토지 중 주문 기재 별지2도면 표시 (ㄱ) 37㎡를 침범하고 있고, 피고가 별지2도면 표시 (ㄴ) 부분 시설물 15㎡를 설치하여 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

따라서 피고는 위 각 건물 부분 및 시설물을 철거하고 그 토지를 원고 B에게 인도할 의무가 있다.

4. 피고의 예비적 반소 청구

피고는 원고 A의 청구가 인용될 경우를 대비하여 이 사건 건물 등에 관하여 지상물매수를 청구하였으나, 원고 A의 청구를 받아들이지 아니하는 이상 피고의 원고 A에 대한 예비적 반소청구는 이 법원의 심판대상으로 되지 않는다.

5. 결론

원고 B의 청구는 이유 있어 인용하고, 원고 A의 청구는 이유 없어 기각한다[피고의 원고 A에 대한 예비적 반소의 경우, 예비적 반소는 본소 청구 기각판결이 확정되면 해제조건의 성취로 인하여 소송의 계속이 소급적으로 소멸하는데, 이러한 예비적 반소는 소송이 재판에 의하지 않고 끝난 경우에 해당하므로, 예비적 반소로 인한 소송비용의 부담에 대하여 별도로 판단하지 아니한다(대법원 2018. 4. 6.자 2017마6406 결정 참조)].

판사 공민아

별지1도면

참 고 도

도지 소재	원주시														
현 황 표 시 <table border="1"> <tr> <th>원 래</th> <th>명 칭</th> </tr> <tr> <td>——</td> <td>지界线</td> </tr> <tr> <td>——</td> <td>국界线 표시선</td> </tr> <tr> <td>——</td> <td>영권면 지界线 (선물증서번호 불 표시시)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">아래범권</td> </tr> </table>		원 래	명 칭	——	지界线	——	국界线 표시선	——	영권면 지界线 (선물증서번호 불 표시시)	아래범권					
원 래	명 칭														
——	지界线														
——	국界线 표시선														
——	영권면 지界线 (선물증서번호 불 표시시)														
아래범권															
면 적 표 시 <table border="1"> <tr> <th>지번 부호</th> <th>면적(㎡)</th> </tr> <tr> <td>7</td> <td>190</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td colspan="2">아래범권</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>		지번 부호	면적(㎡)	7	190	1	51	아래범권							
지번 부호	면적(㎡)														
7	190														
1	51														
아래범권															
비 고	이 참고도는 측량에 사용할 수 없습니다.														

별지 2 도면

79548

지적현황측량 성과도

토지 소재	연주시 의 1 필		측적	$\frac{1}{6000}$
측량자	2022년 10월 19일	측량성과도	2022년 10월 19일	
	지적기사 (인)	작성자	지적기사 (인)	

현황 표시

범례	명칭
	지적현황측량선
	아래반반

면적 표시

지번 부호	면적(㎡)
-	37
-	15
	아래반반



지적현황측량 결과도에 따라 작성하였습니다.

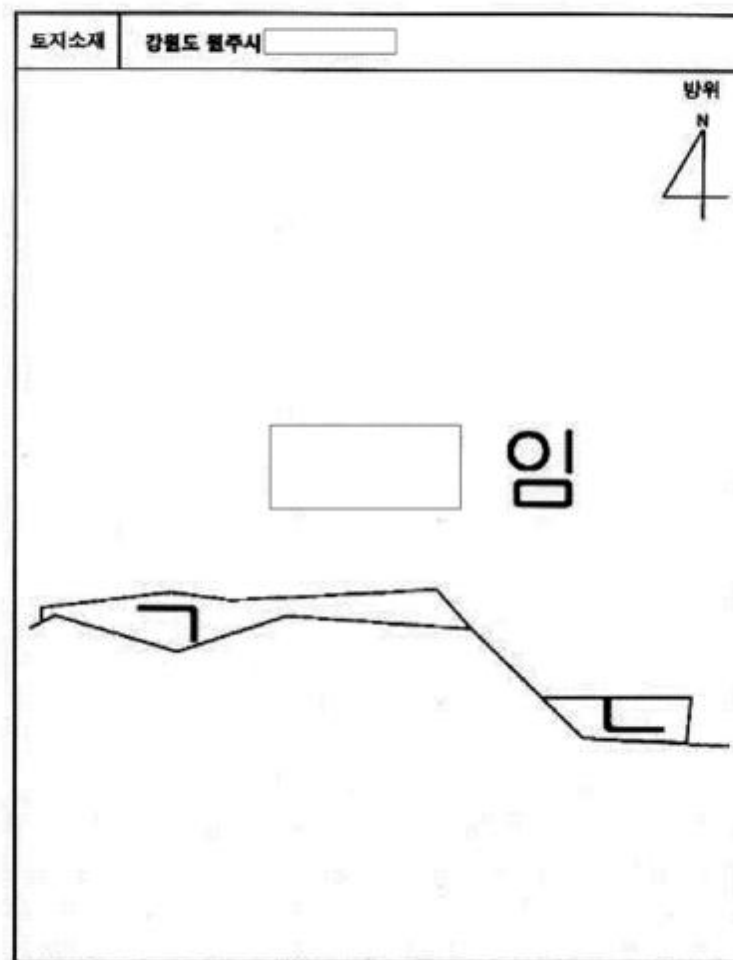
2022년 10월 19일

한국국토정보공사 원주.

비고	이 측량성과도는 측량에 사용될 수 없습니다.
----	--------------------------

별지 2 도면 확대본

참 고 도



【용역사항】 : 이 도면은 신청인의 이해를 돕기 위해 임의로 축소 또는 확대한 참고용 도면으로서 법적 효력이 없습니다.

별지 목록**장독진열 현황 (단위: cm)**

- 장항아리 모양, 밤색계통,

● 장독대 내 있는 장독 61개

직경 500, 높이 790 : 18개

직경 520, 높이 750 : 1개

직경 540, 높이 910 : 7개

직경 520, 높이 940 : 8개

직경 510, 높이 810 : 9개

직경 510, 높이 900 : 2개

직경 510, 높이 830 : 9개

직경 440, 높이 570 : 3개

직경 340, 높이 570 : 1개

직경 340, 높이 500 : 1개

직경 300, 높이 400 : 1개

직경 200, 높이 290 : 1개

● 장독대 밖 태두리 인근 9개

직경 500, 높이 730 : 1개

직경 320, 높이 460 : 2개

직경 320, 높이 420 : 1개

직경 470, 높이 700 : 2개

직경 500, 높이 830 : 2개

직경 470, 높이 700 : 1개

