

춘천지방법원 2017. 5. 16 선고 2016가단5460(본소), 2017가단50016(반소) 판결 [건물 및
부속물매수청구 · 토지인도]

재판경과

춘천지방법원 2018. 1. 10 선고 2017나890(본소), 2017나906(반소) 판결

춘천지방법원 2017. 5. 16 선고 2016가단5460 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2017. 4. 25.

판결 선고 2017. 5. 16.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 강원 홍천군 C 전 1,980㎡ 중 별지 도면 표시 29, 30, 31, 26, 27, 28, 29의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 단층 창고 50㎡, 같은 도면 표시 35, 34, 33, 32, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 6, 38, 37, 36, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 단층 건물 108㎡, 같은 도면 표시 22, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 단층 화장실 4㎡를 각 철거하고, 위 'ㄱ', 'ㄴ', 'ㄷ' 부분 토지를 각 인도하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 2,100만 원과 이에 대하여 본소장 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

주문 제2항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 1977. 12. 31. 강원 홍천군 C 전 2,110m²에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 위 토지는 2006. 9. 13.경 C 전 1,980m²(이하 '피고 토지'라 한다)와 D 전 130m²로 분할되었으며, E은 2011. 4. 19. D 전 130m²에 관하여 같은 달 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 피고 토지 위의 무허가 건물인 주문 기재 'ㄱ', 'ㄴ', 'ㄷ' 부분(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자인 망 F에게 피고 토지 중 이 사건 건물 부지를 임료 연 20만 원에 임대하였다.

다. 망 F는 2012. 2. 15. 사망하여 G이 이 사건 건물을 단독 상속하였다.

라. 원고는 2012. 3. 5.경 G으로부터 이 사건 건물을 600만 원에 매수하면서 G으로부터 이 사건 건물 부지에 관한 위 임차권도 양수하였다.

마. 이에 원고는 2013. 5. 6.경 피고의 처 H에게 2012. 3. 5.부터 1년 치 임료 20만 원을

지급하였는데, 그 이후에는 계속하여 임료를 지급하지 않았고, 이 사건 소 제기 이후인 2017. 1. 18. 임료 명목으로 30만 원을 공탁하였다.

바. 원고가 2013년부터 2016년까지 4년 치 임료를 지급하지 않았으므로 위 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 해지한다는 의사표시가 담긴 피고의 2017. 1. 2.자 준비서면이 같은 달 4. 원고에게 송달되었다.

사. 한편, 2017. 3. 17.경 이 사건 건물의 시가는 17,088,000원이다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1에서 7, 15호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 측량감정축탁 결과, 시가감정축탁 결과, 변론 전체의 취지]

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 건물 매수 청구 원고가 G으로부터 이 사건 건물을 매수할 당시 대지가 150평, 건평이 30~40평이라고 하여 매수하였다. 그런데 피고 토지에 인접한 강원 홍천군 D 전 130㎡의 소유자인 E이 이 사건 건물 앞 도로와 밭을 사용하지 못하게 하여 실제 원고가 사용한 부분은 30~40평에 불과하여 피고에게 임료를 조정해 달라고 하였으나 피고가 이에 응하지 않아 2013년부터 임료를 지급하지 않았다. 이와 같이 이 사건 임대차계약은 피고와 G, E의 기망행위로 종료되었고, 이에 원고는 이 사건 건물 매수청구권을 행사하므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물 가액 상당인 1,600만 원을 지급할 의무가 있다.

2) 손해배상 청구 피고는 임대인으로서 원고가 피고 토지를 사용, 수익하게 하여야 함에도 이 사건 건물 입구에 있는 가로등을 비료포대로 씌우거나 두 번이나 가로등 밑에 있는 차단기를 내리고 세 번째는 스위치 선을 완전히 빼 주변을 깜깜하게 하였고, 원고는 이러한 사정을 모른 채 차단기를 올려 가로등을 켜려고 손전등을 가지러 집으로 돌아서다가 넘어져 무릎이 크게 다쳤으며, 원고가 메주 썰려고 쌓아 놓은 장작을 트랙터로 무너뜨렸으며, 산에서 내려오는 하수구를 훼손하는 등으로 불법행위를 하여 원고에게 500만 원 상당의 정신적, 육체적 피해를 입게 하였으므로, 이를 배상할 의무가 있다.

나. 판단

1) 이 사건 건물 매수 청구 부분 토지임차인의 차임연체 등 채무불이행을 이유로 임대차계약이 해지되는 경우 토지임차인으로서 토지임대인에 대하여 지상건물의 매수를 청구할 수 없다(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다54249 판결 등 참조).

이 사건의 경우, 위 인정사실에 의하면, 원고가 2013년부터 2016년까지 4년 치 임료를 연체하여 이 사건 임대차계약이 해지되는 경우이므로, 원고로서는 피고에 대하여 이 사건 건물의 매수청구를 할 수 없다.

이에 대하여 원고는 위 주장과 같은 사정으로 피고에게 임료를 지급하지 않은 것이므로 임료 미지급에 정당한 사유가 있다는 취지로 주장한다.

그러나 원고가 G으로부터 이 사건 건물을 매수할 당시 또는 이 사건 임대차계약과 관련하여 피고가 원고를 기망하였음을 인정할 증거가 없다. 또한 원고가 제출한 증거들만으로는 원고 주장과 같이 G이나 E이 원고를 기망하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 설령 G이나 E이 원고를 기망하였다고 하더라도 이러한 사정이 피고의 책임이라고 볼 수 없는 이상 이를 이유로 임료를 지급하지 않은데 정당한 사유가 있었다고 보기 어렵다.

한편, 민법 제627조에 의하면 임차물의 일부가 임차인의 과실 없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 임료의 감액을 청구할 수 있는데, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 토지 중 150평에 관하여 이 사건 임대차계약이 체결되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 임료감액청구 주장도 받아들이기 어렵다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 손해배상 청구 부분 갑 제14호증의 영상만으로는 피고가 원고에게 원고 주장과 같은 불법행위를 하여 손해를 입게 하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

3. 반소 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 피고의 해지 의사표시에 따라 2017. 1. 4.

해지되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 건물을 철거하고, 그 부지를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있으므로 이를 받아들인다.

판사조규설

별지