

광주지방법원 2016. 11. 22 선고 2015가단528678 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A문회

피고1. B

2. C

변론 종결2016. 9. 6.

판결 선고2016. 11. 22.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 C는 광주 서구 D 임야 7777m² 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 조적조 및 목조스레이트 및 함석지붕 단층 창고, 변소 26.7m², 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 목조스레이트지붕 단층 창고 25m², 별지 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 목조칼라강판지붕 단층 주택 20m², 별지 도면 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내(라)부분 철파이프조 비닐하우스 보온덮개 지붕 단층 다용도실 86.2m², 별지 도면 표시 19, 20, 21, 22, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마)부분 조적조 및 콘테이너박스 강판지붕 및 스테트지붕 단층 주택, 다용도실 42.9m², 별지 도면 표시 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바)부분 철파이프조 비닐하우스 보온덮개 창고 24m²를 각 철거하고, 위 토지를 인도하고,

나. 피고들은 공동하여 2,994,000원 및 2016. 1. 28.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 263,083원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2014. 12. 23. E종중 소유이던 광주 서구 D 임야 7777m²(이하 '이 사건 임야'라 한다)를 광주지방법원 F 강제경매절차를 통하여 소유권을 취득하였다.

나. 피고 C는 이 사건 임야 위에 축조되어 있는 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 조적조 및 목조스레이트 및 함석지붕 단층 창고, 변소 26.7m², 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 목조스레이트지붕 단층 창고 25m², 별지 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 목조칼라강판지붕 단층 주택 20m², 별지 도면 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 철파이프조 비닐하우스 보온덮개 지붕 단층 다용도실 86.2m², 별지 도면 표시 19, 20, 21, 22, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내(마)부분 조적조 및 콘테이너박스 강판지붕 및 스테트지붕 단층 주택, 다용도실 42.9m², 별지 도면 표시 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내(바)부분 철파이프조 비닐하우스 보온덮개 창고 24m²(이하 통틀어 '이 사건 지상물'이라 한다)를 소유하면서 피고 B와 함께 이 사건 임야를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 2, 갑 제3호증의 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 C는 이 사건 임야를 점유할 권원에 관하여 입증하지 않는 한 원고에게 이 사건 지상물을 철거하고, 이 사건 임야를 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 지상물매수청구권 주장에 대한 판단

1) 주장 가) 망 G는 1985년경 이 사건 임야의 전소유자인 E종중으로부터 건물 등 공작물의 소유 및 식목을 목적으로 이 사건 임야 및 광주 서구 H 임야 4352㎡와 I 전 1911㎡를 임차한 후 위 토지들 위에 주택, 창고 등 건물을 축조하고, 감나무, 매실나무, 소나무 등 수목을 식재하여 관리하여 왔다.

나) 피고 C는 G의 처인 망 J을 거쳐 2011. 2. 24.경 위 모든 지상물을 취득하였다.

다) 원고는 이 사건 임야의 전 소유자인 E종중의 임대인 지위를 승계한 자로서 이 사건 소로써 이 사건 임야의 인도를 구하고 있는바, 이는 임대차계약 갱신을 원하지 않는 의사표시임이 분명하다 할 것이므로, 피고 C는 민법 제643조 및 제283조에 의거하여 원고에 대하여 이 사건 임야 및 토지 위에 현존하고 있는 지상물을 상당한 가액으로 매수할 것을 청구한다.

라) 이 사건 지상물 및 H 지상 목조 슬레이트지붕 단층 축사의 가치는 7,719,200원이고, 광주 서구 H 지상에 식재된 감나무 4주의 가치는 680,000원, 이 사건 임야 위에 식재된 감나무 120주, 매실나무 38주, 자두나무 3주의 가치는 25,200,000원인바, 피고 C의 매수청구권 행사에 따라 원고와 위 피고 사이에는 위 모든 지상물에 관한 매매가 성립되었다 할 것이므로, 원고는 피고 C에게 위 지상물가액(매매대금) 33,599,200원(=7,719,200원 + 680,000원 + 25,200,000원)을 지급할 의무가 있고, 원고의 매매대금 지급은 피고 C의 인도의무와 동시이행관계에 있다.

2) 판단 살피건대, 피고 C는 원고가 이 사건 임야의 전 소유자인 E종중의 임대인 지위를 승계하였음을 전제로 지상물매수청구권을 행사하고 있으나, 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 임야를 강제경매절차를 통하여 취득하였고, 피고 C가 이 사건 임야에 관하여 제3자인 원고에 대하여 대항할 수 있는 임차권을 갖고 있다고 볼 만한 사정이 없으므로, 원고가 E종중의 임대인 지위를 승계하였다는 점을 전제로 한 피고 C의 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

다. 소결

그렇다면, 원고에게, 피고 C는 이 사건 지상물을 철거하고, 이 사건 임야를 인도할 의무가 있으며, 피고들은 이 사건 임야에 관한 점유자로서 공동하여 그로 인한 부당이득으로서 이 사건 임야의 임료

상당액을 반환할 의무가 있다.

감정인 K의 임료감정결과에 의하면, 이 사건 임야에 관한 2015. 1. 28.부터 2016. 1. 27.까지의 임료 상당액은 2,994,000원이고, 2016. 1. 28.부터 2017. 1. 27.까지의 임료 상당액은 3,157,000원인 사실을 알 수 있는바, 피고들은 공동하여 부당이득금으로 원고에게 이 사건 임야에 관한 소유권 취득일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2015. 1. 28.부터 2016. 1. 27.까지의 임료 상당액 2,994,000원 및 2016. 1. 28.부터 이 사건 임야의 인도완료일까지 월 263,083원(=연간 임료 3,157,000원 ÷ 12개월, 원 미만 버림)의 비율로 계산한 임료 상당액을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김현정

별지