

대구지방법원 서부지원 2023. 7. 13 선고 2022가단30 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

## 전 문

원 고 A종중

피 고 1. B

소송대리인 변호사 이우덕

2. C

3. D

소송대리인 변호사 이우덕

변 론 종 결 2023. 6. 15.

판 결 선 고 2023. 7. 13.

## 주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 별지 목록 제2항 기재 부동산 중, 1) 별지 도면1 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 34㎡ 지상 컨테이너 기와지붕 단층 무허가 주택 1동과 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 43㎡ 지상 흙벽돌조 기와지붕 단층 무허가 주택 1동을 각 철거하고, 2) 별지 도면1 표시 ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 (A) 부분 398㎡를 인도하고,

나. 피고 C은, 1) 별지 목록 제2항 기재 부동산 중, 가) 별지 도면2 표시 11, 12, 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 약 6㎡ 지상 벽돌조 판넬지붕 단층 무허가 주택 1동의 일부를

철거하고,나) 별지 도면2 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣, ㉤, ㉥의 각 점을 차례로 연결한 선내 (B) 부분 25㎡를 인도하고,2) 별지 목록 제1항 기재 부동산 중,가) 별지 도면3 표시 11, 14, 15, 16, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄷ-1’ 부분 약 40㎡ 지상 벽돌조 판넬지붕 단층 무허가 주택 1동의 일부와 같은 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분 23㎡ 지상 벽돌조 판넬지붕 단층 무허가 창고 1동을 각 철거하고,나) 별지 도면3 표시 ㉦, ㉧, ㉨, ㉩, ㉪, ㉫, ㉬, ㉭, ㉮, ㉯의 각 점을 차례로 연결한 선내 (C) 부분 166㎡를 인도하고,

다. 피고 D는 별지 목록 제1항 기재 부동산 중,1) 별지 도면4 표시 21, 22, 23, 24, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㅂ’ 부분 30㎡ 지상 벽돌조 판넬지붕 단층 무허가 주택 1동을 철거하고,2) 별지 도면4 표시 ㉰, ㉱, ㉲, ㉳, ㉴, ㉵, ㉶, ㉷, ㉸, ㉹의 각 점을 차례로 연결한 선내 (D) 부분 148㎡를 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 1938. 12.경 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 하고, 별지 목록 제1항 기재 부동산을 ‘1번 부동산’, 같은 목록 제2항 기재 부동산을 ‘2번 부동산’이라 한다)을 매수한 이 사건 부동산의 소유자이다.

나. 원고는 1965년경 원고 종중의 묘를 관리하던 E 등에게 이 사건 부동산을 무상으로 사용하도록 허락한 적이 있는데, E 등은 이 사건 부동산 지상에 무허가 주택 등을 축조하여 거주하거나 이를 매도하였고, 피고들은 이후 위 E 등으로부터 기존의 무허가 주택 등을 양수한 사람들이다.

다. 2017년경 이래 현재까지 피고들이 이 사건 부동산 지상에 무허가 주택을 소유한 채 이 사건 부동산을 점유하고 있는 현황은 아래 표 기재와 같다.

| 이름 | 1번 부동산<br>점유 부분 | 1번 부동산 지상<br>소유 건물 | 2번 부동산<br>점유 부분                                                                | 2번 부동산 지상<br>소유 건물                                                                                                                                                                        |
|----|-----------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B  |                 |                    | 별지 도면1 표시<br>①,②,③,④,⑤,<br>⑥,⑦,⑧,⑨,⑩,⑪<br>의 각 점을 차례<br>로 연결한 선내<br>(A) 부분 398㎡ | 별지 도면1 표시<br>1,2,3,4,1의 각 점을 차<br>례로 연결한 선내<br>'ㄱ'부분 34㎡ 지상<br>컨테이너 기와지붕 단층<br>무허가 주택 1동<br>별지 도면1 표시<br>5,6,7,8,9,10,5의 각 점<br>을 차례로 연결한 선내<br>'ㄴ'부분 43㎡ 지상<br>흙벽돌조 기와지붕 단층<br>무허가 주택 1동 |
| C  | 별지 도면3 표시       | 별지 도면3 표시          | 별지 도면2 표시                                                                      | 별지 도면2 표시                                                                                                                                                                                 |

|   |                                                                       |                                                                                                                                                                                         |                                                      |                                                                                   |
|---|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|   | ㉗,㉘,㉙,㉚,㉛,㉜,<br>㉝,㉞,㉟,㊱의 각 점<br>을 차례로 연결한<br>선내 (C) 부분<br>166㎡        | 11,14,15,16,11의 각 점<br>을 차례로 연결한 선내<br>'ㄷ-1'부분 약 40㎡ 지상<br>벽돌조 판넬지붕 단층<br>무허가 주택 1동의 일부<br>별지 도면3 표시<br>17,18,19,20,17의 각 점<br>을 차례로 연결한 선내<br>'ㄷ'부분 23㎡ 지상<br>벽돌조 판넬지붕 단층<br>무허가 창고 1동 | ㉑,㉒,㉓,㉔,㉕,㉖,<br>㉗의 각 점을 차례<br>로 연결한 선내<br>(B) 부분 25㎡ | 11,12,14,11의 각 점을<br>차례로 연결한 선내 'ㄷ'<br>부분 약 6㎡ 지상<br>벽돌조 판넬지붕 단층<br>무허가 주택 1동의 일부 |
| D | 별지 도면4 표시<br>㉑,㉒,㉓,㉔,㉕,㉖,<br>㉗,㉘,㉙의 각 점을<br>차례로 연결한 선내<br>(D) 부분 148㎡ | 별지 도면4 표시<br>21,22,23,24,21의 각 점<br>을 차례로 연결한 선내<br>'ㄴ'부분 30㎡ 지상<br>벽돌조 판넬지붕 단층<br>무허가 주택 1동                                                                                            |                                                      |                                                                                   |

라. 원고는 2017. 11.경 피고들과, 원고가 피고들에게 피고들이 각 점유하고 있는 이 사건 부동산 중 위 각 점유 부분을 기존과 같은 방식으로 계속 사용할 수 있도록 기간을 정하지 않고 임대하되, 피고들이 원고에게 차임으로 연 100,000원씩을 지급하기로 하는 요지의 임대차계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 구두로 체결하였다.

마. 이 사건 계약 당시 원고와 피고들은 2017년까지의 차임으로서 피고 B는 100,000원, 피고 C, D는 각 200,000원을 각 지급하기로 약정하였는바, 피고들은 2017. 11. 29. 원고에게 이 사건 계약에서 정한 2017년까지의 차임으로서, 피고 B는 100,000원, 피고 C, D는 각 200,000원을 각 지급하였으나, 이후 차임을 지급하지 아니하였다.

바. 원고는 2021. 1. 28. 피고들에게 민법 제635조에 의해 이 사건 계약을 해지하니 이 사건 부동산 지상의 각 소유 건물을 철거하고 이 사건 부동산 중 각 점유 부분을 반환하라는 내용의 내용증명우편(이하 '이 사건 내용증명우편'이라 한다)을 각 발송하였고, 이 사건 내용증명우편은 2021. 1. 19. 피고들에게 각 도달되었으며, 피고들이 이 사건 내용증명우편에 따른 요구에 불응하자, 원고는 2022. 1. 4. 피고들을 상대로 피고들의 차임 연체로 인하여 이 사건 계약을 해지한다고 주장하면서 이 사건 부동산의 인도 등을 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 이 사건 소장 부분은 2022. 1. 13. 피고 B, D에게, 2022. 1. 14. 피고 C에게 각 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 성주지사에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장 요지

### 가. 원고의 주장 요지

1) 주위적으로, 피고들이 이 사건 계약에서 정한 2기 이상의 차임을 연체하여 원고가 피고들의 차임 연체를 이유로 이 사건 계약을 해지하고 이 사건 소장 부분의 송달로써 해지 통고를 하였는바, 피고들은 원고에게 이 사건 부동산 지상의 각 소유 건물을 철거하고, 이 사건 부동산 중 각 점유 부분을 인도하여야 한다.

2) 예비적으로, 이 사건 계약은 기간의 정함이 없는 임대차계약으로, 원고가 2021. 1. 28.

피고들에게 이 사건 계약을 해지하고 이 사건 부동산의 인도를 구하는 이 사건 내용증명우편을 보내  
피고들이 2021. 1. 29. 이를 각 수령하였는바, 이 사건 계약은 그로부터 6월이 경과한 2021. 7. 29.  
해지되었다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 부동산 지상의 각 소유 건물을 철거하고, 이 사건  
부동산 중 각 점유 부분을 인도하여야 한다.

#### 나. 피고 B, D의 주장 요지

- 1) 피고 B, D는 원고와 차임 약정을 한 사실이 없고, 원고 종중의 행사를 위해 연 1회 찬조금을 지급해  
왔을 뿐이므로, 위 피고들의 차임 연체를 전제로 한 원고의 주장은 부당하다.
- 2) 피고 B, D는 원고가 이 사건 부동산에 대한 사용을 허락해 준 E 등으로부터 이 사건 부동산 지상의  
건물을 매수하여 이를 소유하게 된 것으로 이 사건 부동산에 관한 정당한 점유 권원을 가지고 있는바,  
원고에게 위 피고들이 소유하고 있는 이 사건 부동산 지상의 각 건물에 대한 매수청구권을  
행사하므로, 원고가 위 각 건물에 대한 매매대금을 지급하기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다.

### 3. 원고의 주위적 주장에 관한 판단

#### 가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 피고들은, 피고들이 이 사건 부동산 지상의 각 무허가 주택을 매수하여  
소유함으로써 원고 소유의 이 사건 부동산을 무상으로 점유해 오던 중, 2017. 11.경 원고의 요청에  
따라 원고와, 피고들이 이 사건 부동산을 점유해 왔던 기존의 법률관계를 유상의 임대차관계로  
전환하거나 명확하게 하는 의미로 이 사건 계약을 체결하고, 그 무렵부터 원고에게 이 사건 계약에  
기한 차임을 지급해 온 것으로 보인다[이에 대하여 피고 B, D는, 위 피고들이 원고와 차임 약정을  
체결한 사실이 없다고 다투고 있으나, 피고 D가 원고에게 보낸 이 사건 내용증명우편에 대한 답변(갑  
제5호증의 1)에 의하면 피고 D 스스로도 2018년경부터는 원고에게 차임1) 을 송금하였다고  
주장하고 있는 점 등을 고려할 때 위 피고들이 제출한 자료들로는 위 인정을 뒤집기에 부족하고, 달리  
반증이 없으므로, 위 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다].

그런데 피고들이 2017. 11. 29. 원고에게 이 사건 계약에 기한 2017년분까지의 차임을 1회 지급한

후 차임을 연체한 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고들은 이 사건 소 제기 당시인 2022. 1. 4.경 이 사건 계약에서 정한 2기 이상의 차임을 연체하였는바, 원고가 피고들의 차임 연체를 이유로 이 사건 계약을 해지하는 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 피고들에게 2022. 1. 13.과 같은 달 14. 각 송달되었으므로, 이 사건 계약은 2022. 1. 13.과 같은 달 14. 각 적법하게 해지되었다.

따라서 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 부동산 지상의 위 각 소유 건물을 철거하고, 이 사건 부동산 중 위 각 점유 부분을 인도할 의무가 있다.

#### 나. 피고 B, D의 지상물 매수청구권 항변에 관한 판단

이에 대하여 피고 B, D는, 위 피고들이 원고에 대하여 이 사건 부동산 지상에 있는 위 피고들 소유의 건물에 대한 매수청구권을 행사하므로 원고로부터 위 피고들 소유 건물에 대한 매매대금을 지급받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 항변하므로 살피건대, 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는바(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결, 대법원 1997. 4. 8. 선고 96다54249,54256 판결, 대법원 1996. 2. 27. 선고 95다29345 판결, 1994. 2. 22. 선고 93다44104 판결, 1991. 4. 23. 선고 90다19695 판결, 대법원 1972. 12. 26. 선고 72다2013 판결 등 참조), 위 피고들이 이 사건 계약에서 정한 2기 이상의 차임을 연체하여 원고가 이를 이유로 이 사건 계약을 해지하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 피고들로서는 원고에 대하여 이 사건 부동산 지상에 있는 위 피고들 소유 건물의 매수를 청구할 수 없다.

따라서 이와 반대 전제에 선 피고 B, D의 위 항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 소결론2) 따라서 원고에게, 피고 B는 2번 부동산 지상의 위 각 소유 건물을 철거하고, 2번 부동산 중 위 점유 부분을 인도하며, 피고 C은 1, 2번 부동산 지상의 위 각 소유 건물을 철거하고, 1, 2번 부동산 중 위 각 점유 부분을 인도하며, 피고 D는 1번 부동산 지상의 위 소유 건물을 철거하고, 1번 부동산 중 위 점유 부분을 인도할 의무가 있다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 문현정

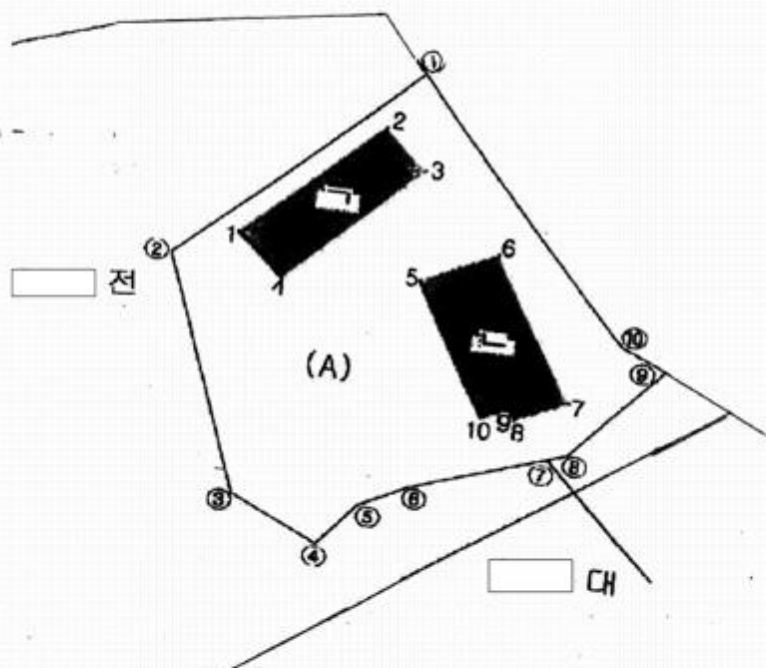
## 별 지 목 록

- |             |                      |                |
|-------------|----------------------|----------------|
| 1. 경상북도 성주군 | <input type="text"/> | 대 810㎡ 중 314㎡  |
| 2. 경상북도 성주군 | <input type="text"/> | 전 5184㎡ 중 423㎡ |

별 지

도면 1 (피고 1 )

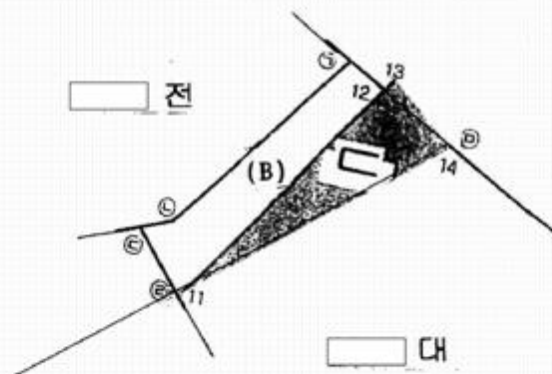
(학대도면)

토지소재 : 성주군 

별 지

도면 2 (피고 2 )

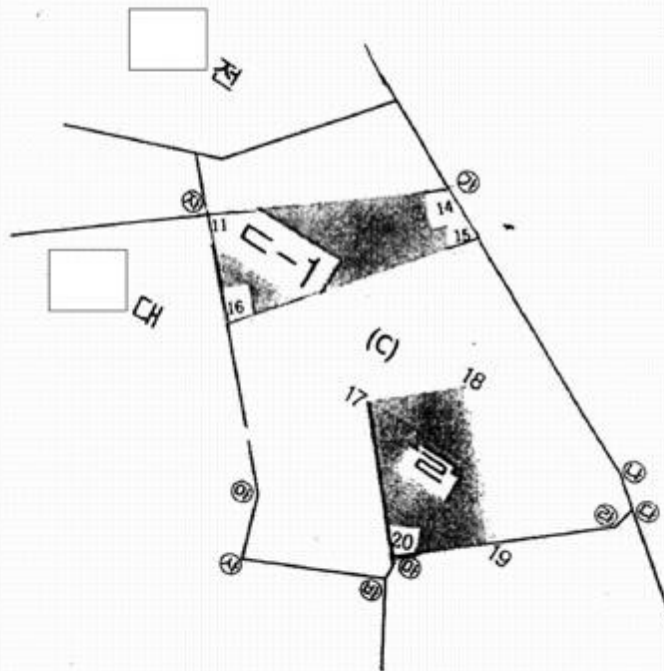
(확대도면)

토지소재 : 성주군 

별 지

도면 3 (피고 2 )

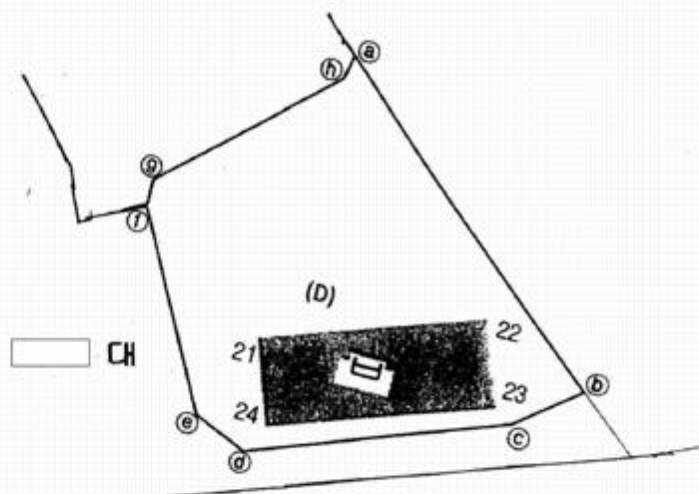
(확대도면)

토지소재 : 성주군 

별 지

도면 4 (피고 3 )

(확대도면)

토지소재 : 성주군 

- 1) 피고 D는 '매년 사용료'라고 표현하였는바, 차임과 동일한 개념이다.
- 2) 원고의 주위적 주장을 인용하므로 예비적 주장에 관해서는 따로 판단하지 아니한다.