

대구지방법원 의성지원 2019. 4. 17 선고 2018가단1133 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고B

소송대리인 변호사 신용길, 박진호

변론 종결 2019. 3. 20.

판결 선고 2019. 4. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 경북 청송군 C 대 390㎡ 지상 목조 기와지붕 단층 주택 53.28㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 경북 청송군 C 대 390m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 이 사건 토지 지상에는 목조 기와지붕 단층 주택 53.28m²(이하 '이 사건 주택'이라 한다)가 존재한다. 1) 원고는 이 사건 주택의 종전 소유자인 D에게 이 사건 토지를 월 차임 100,000원에 임대하였다.

다. 피고는 2018. 7. 18. D으로부터 이 사건 주택을 30,000,000원에 매수하고, 같은 날 이 사건 주택에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2018. 8. 22. 피고에게 문자메시지로 이 사건 토지를 월 차임 300,000원에 임대하겠다는 의사를 표시하였다. 그러나 피고는 이를 거절하고 2018. 8. 31. 원고의 계좌로 피고 스스로 산정한 이 사건 토지의 1년분 차임 1,200,000원(= 종전 이 사건 주택 소유자인 D이 원고에게 지급한 이 사건 토지 월 차임 100,000원 × 12개월)을 송금하였다.

마. 원고는 월 차임 100,000원에는 이 사건 토지를 임대할 수 없다는 이유로 2018. 10. 2. 공탁자를 '원고', 피공탁자를 '피고'로 각 정하여 대구지방법원 안동지원 2018년 금 제693호로 피고로부터 송금받은 1,200,000원을 공탁하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7호증, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

D은 원고의 동의를 받지 않고 피고에게 이 사건 토지의 임차권을 양도하였다. 원고는 2018년 7월 하순경에서야 비로소 피고가 이 사건 주택의 소유권을 취득한 사실을 인지하고 피고에게 이 사건 토지를 월 차임 300,000원에 임차할 것을 청약하였으나 피고가 이를 거절하였으므로 원고와 피고 사이에 새로운 임대차계약이 성립되었다고 볼 수도 없다. 따라서 아무런 권원 없이 이 사건 토지를 불법점유하고 있는 피고는 원고에게 이 사건 주택을 철거하고 이 사건 토지를 인도하여야 한다.

나. 피고의 주장

1) 원고는 2018년 8월 하순경 피고에게 문자메시지로 원고의 계좌번호를 보내면서 이 사건 토지의 월 차임으로 1,200,000원을 송금하라는 의사를 표시하였고, 이에 피고는 원고의 계좌로 1,200,000원을 송금하였다. 이로써 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관한 임대차계약이

성립되었다.

2) 원고는 피고가 D으로부터 이 사건 토지의 임차권을 양수하는 것을 묵시적으로 승인하였다.

3) 만약 원고가 더 이상 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 유지할 의사가 없다면 민법 제643조에 근거하여 지상물매수청구권을 행사한다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

원고가 이 사건 토지를 소유하고 있는 사실, 피고가 이 사건 토지 지상에 위치한 이 사건 건물을 소유하고 있는 사실은 앞서 살펴본 바와 같다. 따라서 특별한 사정이 없는 이상 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하여야 한다.

나. 피고의 항변 등에 관한 판단

1) 피고는, 원고가 2018년 8월 하순경 피고에게 이 사건 토지의 연 차임으로 1,200,000원을 송금하라는 의사를 표시하였고 이에 피고가 원고의 계좌로 1,200,000원을 송금함으로써 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 성립되었다고 항변한다.

그러나 원고가 2018년 8월 하순경 피고에게 문자메시지 등을 통해 이 사건 토지의 연 차임으로 1,200,000원을 송금하라는 의사를 표시하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 받아들일 수 없다.

2) 피고는, 피고가 D으로부터 이 사건 토지의 임차권을 양수하는 것을 원고가 묵시적으로 승인하였다고 항변한다.

그러나 피고가 D으로부터 이 사건 토지의 임차권을 양수하는 것을 원고가 묵시적으로 승인하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 항변 역시 받아들일 수 없다.

3) 마지막으로 피고는, 민법 제643조에 근거하여 지상물매수청구권을 행사한다고 주장한다.

그러나 지상물매수청구권은 임대인으로부터 토지를 적법하게 임차한 임차인이나 임대인의 동의 하에 적법하게 토지임차권을 양수한 양수인에게만 인정되는 권리이다.2) 원고로부터 이 사건 토지를 적법하게 임차하지도 않았고 D으로부터 이 사건 토지의 임차권을 양수하는 데에 원고의 동의를 받지도 않은 피고는 원고에게 지상물매수청구권을 행사할 수 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수

없다.

다. 소결론

결국 피고는 원고에게 이 사건 주택을 철거하고 이 사건 토지를 인도하여야 한다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이슬기

별지

1) 보다 정확히는, 이 사건 주택은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, 5, 6, 7, 8, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 53.28㎡ 지상에 위치하고 있다.

2)대법원 1993. 7. 27. 선고 93다6386 판결 등의 취지 참조. 피고가 들고 있는 대법원 2013. 11.

28. 선고 2013다48364, 48371 판결은 원고가 피고들의 토지임차권 승계를 묵시적으로 추인하여 원고와 피고들 사이에 기간을 정하지 않은 임대차계약이 묵시적으로 성립된 사안에 관한 것이므로, 사안을 달리하는 이 사건에 원용하기 적절치 않다.