

대구지방법원 2020. 11. 18 선고 2019가단20495 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 이재석

변 론 종 결 2020. 11. 4.

판 결 선 고 2020. 11. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 2020. 5. 12.부터 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 21㎡와 별지 목록 제2항 기재 건물의 인도완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 21㎡를 인도하고, 2016. 12. 22.부터 위 부동산 인도완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고의 청구취지 변경신청서에는

부당이득금 기산일이 누락되어 있으나, 소장 기재에 비추어 오기로 보여 직권으로 바로잡는다).

이 유

1. 인정사실

가. 망 C는 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 소유하였는데, 망 C가 2005. 1. 21. 사망하면서 상속인들이 이를 공유하게 되었다.

나. 원고는 2016. 12. 20. 위 상속인들 중 D으로부터 그 지분을 매수하고, 2019. 6. 28.

공유물분할로 나머지 지분도 전부 이전받아 이 사건 토지 전부를 소유하게 되었다. 다. 피고의 아버지인 망 E은 망 C로부터 이 사건 토지를 비롯하여 망 C 소유의 경산시 F 일대 토지의 관리를 부탁받고, 그 관리를 위하여 망 C로부터 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 21㎡(이하 ‘이 사건 계쟁토지’라 한다)를 임차한 뒤(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다) 그 지상에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 짓고 1977. 9. 16.

소유권보존등기를 마쳤다. 라. 망 E은 2015. 12. 14. 사망하였고, 피고는 상속재산분할협약에 따라 이 사건 건물을 상속하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 건물 철거 및 계쟁토지 인도청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

원고는 소유권에 기초하여 피고에게 이 사건 건물의 철거 및 계쟁토지의 인도를 구한다. 이에 대하여 피고는 망 C가 이 사건 토지를 이 사건 건물이 존속할 때까지 임대하였다거나, 적어도 임대차기간이 갱신되었으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

나. 이 사건 임대차의 종료

위 인정사실에 의하면, 망 E은 망 C로부터 이 사건 건물의 소유를 목적으로 이 사건 계쟁토지를 임차하고 이 사건 건물의 소유권보존등기를 마친 것으로 보인다.

건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제삼자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다(민법 제622조). 그런데 여기서 말하는 대항력의 의미는 임차지의 양수인에 대한 관계에서 그가 임대인의 지위를 당연히 승계한다는 것이므로, 원고는 임대인의 지위를 승계하게 된다.

다만, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 임대차의 기간을 건물이 존속할 때까지로 정하였다고 단정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 더하면 위 임대차는 존속기간을 정하지 않은 것으로 보인다.

그런데 임대차의 존속기간을 정하지 않은 경우 당사자는 언제든지 해지의 통고를 할 수 있고, 토지에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우 6개월이 경과하면 해지의 효력이 생긴다(민법 제635조). 원고의 이 사건 청구는 임대차계약의 해지의 의사표시를 포함한 것으로 볼 수 있으므로, 이 사건 임대차는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2019. 11. 11.부터 6개월이 경과한 2020. 5. 12. 종료되었다[설령 이 사건 임대차가 갱신되었다는 피고의 주장을 받아들여도, 피고 또한 묵시의 갱신을 주장하는 취지로 보이는데, 묵시의 갱신이 있는 후 각 당사자는 기간의 약정이 없는 경우와 마찬가지로 해지의 통고를 할 수 있으므로(민법 제639조 제1항), 결국 이 사건 임대차는 원고의 해지 의사표시에 따라 종료된다].

다. 피고의 지상물 매수청구권 행사

1) 토지 임차인의 지상물매수청구권은 기간의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인에 의한 해지통고에 의하여 그 임차권이 소멸한 경우에도 임차인의 계약갱신 청구의 유무에 불구하고 인정된다[대법원 1995. 2. 3. 선고 94다51178, 51185(병합) 판결 등 참조]. 토지 임대인이 그 임차인에 대하여 지상물철거 및 그 부지의 인도를 청구한 데 대하여 임차인이 적법한 지상물매수청구권을 행사하게 되면 임대인과 임차인 사이에는 지상물에 관한 매매가 성립되어 임대인의 청구는 이를 그대로 받아들일 수 없으므로(대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265

전원합의체판결 등 참조), 임대인의 건물철거 및 대지인도 청구는 대금지급과 상환으로 건물인도를 구하지 않으면 기각될 수밖에 없다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결 참조).

2) 임대차 종료 당시 이 사건 건물이 현존하고 있었으나 원고가 임대차계약의 갱신을 거절하고 이를 해지한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이에 대하여 피고는 지상물인 이 사건 건물의 매수청구권을 행사하였음은 기록상 명백하므로, 원고와 피고 사이에는 이 사건 건물에 관한 매매가 성립하였다. 그럼에도 원고는 제6회 변론기일에서 대금지급과 상환으로 지상물의 명도를 청구할 의사가 없고 종전의 청구를 계속 유지하겠다고 진술하였다. 이를 위 법리에 비추어 보면, 원고의 이 사건 건물 철거 및 계쟁토지 인도 청구는 받아들일 수 없다.

3. 부당이득 반환 청구에 관한 판단

가. 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 대지임대차에 있어서 임차인이 지상건물 등에 대하여 매수청구권을 행사한 후에 임대인인 대지의 소유자로부터 매수대금을 지급받을 때까지 지상건물 등의 인도를 거부할 수 있다고 하여도, 지상건물 등의 점유사용을 통하여 그 부지를 계속하여 점유사용하는 한 그로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있고(대법원 2001. 6. 1. 선고 99다60535 판결 등 참조), 이 사건 계쟁토지의 점유사용에 따른 부당이득이 월 200,000원에 이르는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

나. 한편 원고는 이 사건 토지 전부의 소유권을 취득한 이후부터 월 200,000원의 지급을 구한다. 이를 미지급 임대료의 지급을 구하는 취지로 보더라도, 이 사건 임대차에서 정한 임대료가 월 200,000원에 이르는데 그 돈이 지급되지 아니하였다는 점에 관한 아무런 주장증명이 없다. 오히려 을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 망 E이 망 C 소유였던 F 일대 토지를 관리하면서 지출한 비용이나 그에 따른 수임료로 이 사건 계쟁토지의 임대료를 갈음하였던 것으로 보인다.

다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 임대차 종료일인 2020. 5. 12.부터 이 사건 계쟁토지와 이 사건 건물의 인도완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 나머지 부당이득 반환 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로

하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이영선

부동산의 표시

1. 경산시 G 전 4050m²
2. 경산시 G 세멘부록조스레트즙 평가건주택 1동 건평 13평 2홉2작

[별지]

도면

