

대전지방법원 공주지원 2024. 3. 14 선고 2022가단6170 판결 [건물 등 철거 및 토지 인도 청구의
소]

전 문

원고(선정당사자) A

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 법무법인 더케이

담당변호사 김현철

변 론 종 결 2024. 2. 29.

판 결 선 고 2024. 3. 14.

주 문

1. 피고는 원고(선정당사자) 및 선정자 D에게 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 30㎡ 지상 주택, 같은 도면 표시 22, 23, 24, 25, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 11㎡ 지상 샤워장, 같은 도면 표시 26, 27, 28, 29, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ) 부분 15㎡ 지상 하우스, 같은 도면 표시 30, 31, 32, 33, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 20㎡ 지상 하우스를 각 철거하고, 별지1 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 예비적으로, 피고는 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다)로부터 25,584,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지1 목록 기재 부동산 중 별지3 도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 47㎡ 지상 주택과 별지2 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 30㎡ 지상 주택에 관하여 지상물매수청구를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지1 목록 기재 부동산과 위 각 주택을 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2005. 12. 23. 별지 1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 1/2 지분을 상속하였고, 선정자 D는 2015. 2. 5. 이 사건 토지 중 나머지 1/2 지분을 상속하였다.

나. 피고는 이 사건 토지를 임차하여 사용하면서 원고 및 선정자 D(이하 통칭하여 '원고들'이라 한다)의 동의 없이 이 사건 토지 중 별지2 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 30㎡ 지상 주택, 같은 도면 표시 22, 23, 24, 25, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 11㎡ 지상 샤워장, 같은 도면 표시 26, 27, 28, 29, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ) 부분 15㎡ 지상 하우스, 같은 도면 표시 30, 31, 32, 33, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 20㎡ 지상 하우스(이하 통칭하여 '이 사건 각 건조물'이라 한다)를 무허가로 건축하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 10호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 공주시사에 대한 감정축타 결과, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면 피고는 원고들 소유의 이 사건 토지를 점유·사용하면서 그 지상에 이 사건 각 건조물을 건축하여 소유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 이 사건 각

건조물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 지상물매수청구 항변에 대한 판단

가. 피고의 주장 요지

피고의 부친인 망 E는 이 사건 토지의 소유자와 이 사건 토지에 관하여 임대차계약을 체결하고 이 사건 토지 중 별지3 도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 47㎡ 지상에 주택을 건축하였고, 위 임대차계약은 원고들과 피고 사이에 승계되어 피고는 이 사건 토지 중 별지2 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 30㎡ 지상에 주택(이하 위 각 주택을 통칭하여 ‘이 사건 각 주택’이라 한다)을 건축하였다. 위 임대차계약은 기간의 약정이 없는 임대차로서 원고의 해지통고로 인하여 종료되었으므로, 피고는 원고들에게 이 사건 각 주택에 관한 매수청구권을 행사한다.

나. 판단

먼저 망 E가 이 사건 토지 중 별지3 도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 47㎡ 지상 주택을 건축하였는지 여부에 관하여 보건대, 이 법원의 공주시청에 대한 사실조회 결과에 의하면 피고의 모친인 F이 2003. 6. 18. 및 같은 달 19. 이 사건 각 주택의 납세관리인으로 지정되어 재산세를 납부해온 사실은 인정되나, 위 증거에 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하면 ① 이 사건 각 주택 중 목조 주택은 1930년에 신축되어 1930. 1. 1. F이 취득한 것으로 기재되어 있는데 F은 G생으로 당시 만 2세로 E와 혼인하기 한참 전이었고, 망 E는 H생으로 1930. 1. 1. 당시 만 5세에 불과하였던 점, ② 망 E는 이 사건 토지에서 출생하였으므로 망 E의 출생 당시 이 사건 토지 지상에 이미 건물이 존재하였을 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 위 증거들만으로는 망 E가 이 사건 토지 중 별지3 도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 47㎡ 지상 주택을 건축하였다는 사실을 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나아가 임차인의 지상물매수청구가 허용되기 위해서는 임대인에게 지상물을 매수한 이후 이를

자유롭게 사용 처분할 수 있는 권리가 보장되어야 하고, 또 임대인의 재산권 행사를 제한하는 예외적 강행규정은 그 해석을 엄격하게 하여야 하는바(대법원 2021. 12. 10. 선고 2021다260671 판결 참조), 갑 제10호증의 영상 및 이 법원의 한국국토정보공사 공주시사에 대한 각 감정축탁 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 각 주택이 이 사건 토지의 경계를 벗어나 제3자 소유의 인접토지를 침범하고 있고, 이 사건 각 주택 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분이 있다는 점을 증명할 아무런 증거가 없는 이상 원고들이 무허가인 이 사건 각 주택을 매수하더라도 완전한 소유권을 취득할 수 있다고 보기도 어렵다.

그러므로 피고의 지상물매수청구 항변은 받아들일 수 없다(따라서 피고의 지상물매수청구 항변이 인용될 것을 전제로 한 원고의 예비적 청구에 관하여는 더 나아가 살펴보지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 송인석

별지