

대전지방법원 논산지원 2018. 2. 8 선고 2016가단1154 판결 [토지인도 및 무허가 건물철거 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2018. 1. 11.

판결 선고 2018. 2. 8.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 원고로부터 17,993,000원을 지급받음과 동시에, ① 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 감정도 표시 2, 3, 26, 21, 18 내지 16, 2의 각 점을 차례로 연결한 (ㄴ) 부분 36㎡ 및 별지 목록 제2항 기재 토지 중 위 감정도 표시 21, 26 내지 23, 21의 각 점을 차례로 연결한 (ㄱ) 부분 10㎡ 지상 건물, 별지 목록 제1항 기재 토지 중 위 감정도 표시 19, 18, 21 내지 19의 각 점을 차례로 연결한 (ㄹ) 부분 15㎡ 및 별지 목록 제2항 기재 토지 중 위 감정도 표시 20 내지 22, 8, 9, 20의 각 점을 차례로 연결한 (ㄷ) 부분 14㎡ 지상 건물을 각 인도하고, ② 위 각 건물에 관하여 2017. 6. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

나. 별지 목록 제1항 기재 토지 중 위 감정도 표시 1 내지 6, 27, 26, 21, 20, 11 내지 15, 1의 각 점을 차례로 연결한 (ㄴ) 부분 157㎡ 및 별지 목록 제2항 기재 토지 중 위 감정도 표시 11, 20, 21, 26, 27, 6 내지 11의 각 점을 차례로 연결한 (ㄴ) 부분 43㎡ 지상 담장을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지 중 위 감정도 표시 28 내지 31, 28의 각 점을 차례로 연결한 (ㄷ) 부분 5㎡ 지상 개집을 수거하고, (ㄴ), (ㄴ), (ㄷ) 각 부분의 토지를 인도하라.

2. 원고의 나머지 주위적 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제2의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 주위적 청구취지

피고는 원고에게, 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 감정도 표시 1 내지 6, 27, 26, 21, 20, 11 내지 15, 1의 각 점을 차례로 연결한 (ㄱ) 부분 157㎡ 지상 담장, 같은 감정도 표시 28 내지 31, 28의 각 점을 차례로 연결한 (ㄴ) 부분 5㎡ 지상 개집, 같은 감정도 표시 19, 18, 21 내지 19의 각 점을 차례로 연결한 (ㄷ) 부분 15㎡ 지상 건물, 같은 감정도 표시 2, 3, 26, 21, 18, 17, 16, 2의 각 점을 차례로 연결한 (ㄹ) 부분 36㎡ 지상 건물, 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 감정도 표시 11, 20, 21, 26, 27, 6 내지 11의 각 점을 차례로 연결한 (ㄴ) 부분 43㎡ 지상 담장, 같은 감정도 표시 20 내지 22, 8, 9, 20의 각 점을 차례로 연결한 (ㄷ) 부분 14㎡ 지상 건물, 같은 감정도 표시 21, 26 내지 23의 각 점을 차례로 연결한 (ㄹ) 부분 10㎡ 지상 건물을 철거하고, 별지 목록 기재 각 토지를 인도하라.

○ 제1예비적 청구취지

주문 제1의 가.항과 같다.

○ 제2예비적 청구취지

피고는 원고로부터 6,815,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 감정도 표시 19, 18, 21, 20, 19의 각 점을 차례로 연결한 (ㄷ) 부분 15㎡ 및 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 감정도 표시 20 내지 22, 8, 9, 20의 각 점을 차례로 연결한 (ㄷ) 부분 14㎡ 지상 건물을 인도하고, 위 건물에 관하여 2017. 6. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 1982. 1. 13. 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 각 토지에 인접한 논산시 C 대 238㎡ 중 198/238 지분의 소유자인데, 1979년경 이 사건 각 토지 중 별지 감정도 표시 2, 3, 26, 21, 18 내지 16, 2의 각 점을 차례로 연결한 (ㄴ) 부분 36㎡ 및 21, 26 내지 23, 21의 각 점을 차례로 연결한 (ㄷ) 부분 10㎡ 지상 건물(이하 '이 사건 제1건물'이라 한다)을 신축하였고, 이후 위 각 토지 중 위 감정도 표시 19, 18, 21 내지 19의 각 점을 차례로 연결한 (ㄹ) 부분 15㎡ 및 20 내지 22, 8, 9, 20의 각 점을 차례로 연결한 (ㄺ) 부분 14㎡ 지상 건물(이하 '이 사건 제2건물'이라 한다)을 신축하였다. 피고는 위 각 건물 외에, 위 각 토지 중 위 감정도 표시 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ) 부분 지상에 개집 및 담장을 설치, 소유하고 있고, 이로써 위 각 토지를 점유하고 있다.

다. 원고는 2010년경까지 피고로부터 이 사건 각 토지의 사용료로 매년 쌀 4말을 지급받아왔는데, 피고가 위 각 토지에 대나무 등을 식재하는 바람에 원고의 농작물 수확에 지장이 있다는 등의 이유로 2011년부터는 사용료를 지급받지 않고 있다.

라. 피고는 2017. 6. 15. 이 사건 제1, 2건물에 관한 지상물매수청구권을 행사하였다(원고의 최종 청구취지 및 청구원인 변경신청서에는 피고의 지상물매수청구권 행사일이 피고의 준비서면 제출일인 2017. 6. 14.로 기재되어 있으나, 피고는 지상물매수청구권을 행사한다는 취지가 기재된 준비서면을 2017. 6. 15. 제2차 변론기일에 진술하였다). 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 제1건물의 시가는 11,178,000원, 이 사건 제2건물의 시가는 6,815,000원, 합계 17,993,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 4호증의 각 기재, 이 법원의 검증결과, 변론 전체의 취지

2. 쟁점별 판단

가. 임대차계약의 체결 및 해지

위 인정사실에 갑 2호증, 을 1호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 원, 피고 사이에 이

사건 각 토지에 관하여 연차임을 쌀 4말로 하는 임대차계약이 묵시적으로 체결되었다가, 늦어도 2016년경 합의해지되었다고 인정된다.

나. 피고의 담장 철거 등 의무

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게, 이 사건 각 토지 중 별지 감정도 표시 (ㄱ), (ㄴ)부분 각 지상의 담장을 철거하고, (ㄷ) 부분 지상 개집을 수거하고, 위 각 토지 부분을 인도할 의무가 있다(원고의 최종 청구취지 및 청구원인 변경신청서 중 제1, 2예비적 청구취지에는 이 부분이 명시적으로 언급되어 있지 아니하나, 변론 전체의 취지에 비추어 볼 때 원고의 제1, 2예비적 청구취지는 주위적 청구취지 중 이 사건 제1, 2건물 및 그 대지에 관한 부분이 인용되지 아니하는 경우에 대비한 것이므로, 제1, 2예비적 청구취지에도 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ) 부분 각 지상의 담장 철거, 개집 수거 및 위 각 토지 부분의 인도 청구가 포함되어 있다고 봄이 상당하다).

다. 지상물매수청구권의 발생

1) 위 인정사실에 의하면, 원, 피고 사이의 위 임대차계약은 이 사건 제1, 2건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약에 해당하므로, 피고에게는 위 각 건물에 관한 지상물매수청구권이 인정되고, 피고가 제2회 변론기일에 지상물매수청구권을 행사하였음은 기록상 분명하다. 따라서 피고는 원고로부터 17,993,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 위 각 건물을 인도하고 위 각 건물에 관하여 2017. 6. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 원고의 주장에 대한 판단

가) 원고는, 피고가 2011년 이후 차임을 지급하지 않았다거나, 이 사건 제1건물이 원고의 소유권 취득 전에 신축되었다거나, 이 사건 제2건물이 원고의 동의 없이 무단으로 건축되었다는 사정을 들어, 피고에게 지상물매수청구권이 성립하지 않는다는 취지로 주장한다.

나) 그러나 원고 스스로도 2011년 이후 피고가 이행제공한 차임의 수령을 거절하였음을 자인하고 있는바, 다만 원고가 차임 수령 거절의 사유로 들고 있는 피고의 임대차계약상 채무불이행 사실, 즉 수목의 무단 식재를 통한 경작방해행위가 인정된다면 지상물매수청구권이 성립하지 아니할 것이나, 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정할 수 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다. 또한 원고가 원용하고 있는 대법원 1977. 4. 26. 선고 75다348 판결은 임차인이 임대목적물의 소유권을 취득한

제3자에게 임대차관계로 대항할 수 없는 경우 그에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 없다는 취지인바, 피고가 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 제1건물을 신축한 후 위 각 토지를 취득한 원고와 사이에 새로이 임대차관계를 형성한 이 사건에 적용할 것은 아니므로, 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다. 나아가 보건대, 이 사건 제2건물의 경우, 피고가 건축 후 장기간 위 건물을 소유하면서 그 부지를 점유, 사용하였고, 그 과정에서 원고가 위 건물의 무단 건축에 대하여 이의를 제기하였음을 인정할 자료가 없으므로, 위와 같은 건물의 건축이 원, 피고 사이의 임대차계약의 해제사유에 이르는 정도의 것이라고 볼 수 없고, 따라서 위 건물 역시 지상물매수청구의 대상에 포함된다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이정호

별지