

대전지방법원 천안지원 2024. 10. 29 선고 2019가합103877(본소), 2023가합101427(반소)

판결 [건물철거 및 토지인도 청구 · 지상물매수]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B중중

원고(반소피고)들 소송대리인 법무법인 우성 담당변호사 오승준

원고C

소송대리인 법무법인 우성 담당변호사 오승준

피고 1. D

2. E

3. F

4. G

피고 1, 2, 4의 소송대리인 변호사 이유하

소송복대리인 변호사 김민정, 홍혜란

피고(반소원고) 1. H

2. I

피고(반소원고)들 소송대리인 변호사 이유하

소송복대리인 변호사 김민정, 홍혜란

변론 종결 2024. 8. 13.

판결 선고 2024. 10. 29.

주 문

1. 피고 D은 원고(반소피고) A에게,

가. 별지3 감정도 목록 순번 1번 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ)부분 115㎡ 지상에 건축된 주택, 위 감정도 표시 13, 14, 15, 16, 17, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ)부분 4㎡ 지상에 건축된 변소, 위 감정도 표시 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ)부분 3㎡ 지상에 건축된 변소 및 대문지붕, 위 감정도 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ)부분 3㎡ 지상에 설치된 계단을 각 철거하라.

나. 별지2 부동산 목록 제1항 기재 토지를 인도하라.

다. 16,573,342원 및 2020. 10. 5.부터 위 나항 기재 토지의 인도일까지 연 4,851,240원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 E은 원고(반소피고) A에게,

가. 별지3 감정도 목록 순번 2번 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ)부분 84㎡ 지상에 건축된 주택, 위 감정도 표시 11, 6, 7, 8, 9, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ)부분 7㎡ 지상에 설치된 계단을 각 철거하라.

나. 별지2 부동산 목록 제6항 기재 토지 중 위 가항 기재(ㄱ)부분 84㎡², (ㄴ)부분 7㎡², 위 가항 기재 감정도 표시 22, 1, 12, 11, 10, 15, 14, 21, 28, 22의 각 점을 순차로 연결한(ㄷ)부분 22㎡를 각 인도하라.

다. 11,979,664원 및 2020. 10. 8.부터 위 나항 기재 각 토지의 인도일까지 연 3,423,900원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고 F은 원고(반소피고) A에게,

가. 별지3 감정도 목록 순번 4번 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ)부분 160㎡ 지상에 건축된 1층 건물, 위 감정도 표시 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ)부분 85㎡ 지상에 건축된 1층 건물 및 베란다, 위 감정도 표시 9, 10, 7, 8, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ)부분 2㎡ 지상에 설치된 화장실, 위 감정도 표시 2, 11, 12, 13, 3, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ)부분 21㎡ 지상에 설치된 가건물, 위 감정도 표시 5, 4, 14, 15, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㅁ)부분 9㎡ 지상에 설치된

가건물, 별지4 현황측량설명도 목록 순번 2번 현황측량설명도 표시 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 연결한 선내 (가)부분 80㎡ 지상에 건축된 2층 주택 및 위 현황측량설명도 표시 4, 5, 6, 7, 4의 각 점을 연결한 선내 (나)부분 6㎡ 지상에 설치된 2층 발코니를 각 철거하라.

나. 별지2 부동산 목록 제3항 기재 토지를 인도하라.

다. 1,273,424원 및 2020. 10. 22.부터 위나항 기재 토지의 인도일까지 연 10,062,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 피고 G은 원고(반소피고) A, 원고 C에게,

가. 별지3 감정도 목록 순번 3번 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 159㎡ 지상에 건축된 1층 주택 및 음식점, 위 감정도 표시 1, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 16㎡ 지상에 설치된 창고, 별지4 현황측량설명도 목록 순번 1번 현황측량설명도 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 170㎡ 지상에 건축된 2층 음식점을 각 철거하라.

나. 별지2 부동산 목록 제2항 기재 토지를 인도하라.

다. 24,430,273원 및 2020. 10. 3.부터 위 나항 기재 토지의 인도일까지 연 7,385,040원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

5. 피고(반소원고) H은 원고(반소피고) A에게,

가. 별지3 감정도 목록 순번 5번 감정도 표시 50, 51, 49, 48, 50의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ)부분 4㎡ 지상에 건축된 보일러실, 위 감정도 표시 48, 49, 46, 47, 48의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ)부분 6㎡ 지상에 건축된 조립식 화장실, 위 감정도 표시 40, 10, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 40의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅋ)부분 119㎡ 지상에 건축된 조립식 건물, 위 감정도 표시 58, 59, 60, 61, 58의의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅌ)부분 13㎡ 지상에 건축된 상가 옥탑 창고, 위 감정도 표시 38, 39, 9, 40, 55, 56, 38의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅎ)부분 78㎡ 지상에 건축된 조립식 및 벽돌 건물, 위 감정도 표시 37, 38, 56, 57, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅊ)부분 5㎡ 지상에 건축된 계단을 각 철거하라.

나. 별지2 부동산 목록 제4항 기재 토지 중위 가항 기재(ㄷ)부분 4㎡, (ㄹ)부분 6㎡, (ㅋ)부분

119m², (ㅍ)부분 13m², (ㅎ)부분 78m², (ㄱ)부분 5m²를 인도하라.

6. 원고(반소피고) A은 피고(반소원고) H으로부터 별지3 감정도 목록 순번 5번 감정도 표시 35, 36, 37, 57, 56, 55, 54, 53, 35의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 130m² 지상에 건축된 상가 콘크리트 건물을 인도받음과 동시에, 피고(반소원고) H에게 82,896,713원에서 2020. 4. 3.부터 별지2 부동산 목록 제4항 기재 토지의 인도일까지 연 11,227,680원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급하라.

7. 원고(반소피고) B종중은 피고(반소원고) I로부터 별지3 감정도 목록 순번 5번 감정도 표시 16, 17의 각 점을 연결한 선 지상에 설치된 담장, 위 감정도 표시 27, 18, 19, 3, 4, 34, 32, 24, 25, 26, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 157m² 지상에 건축된 건물 1층, 위 감정도 표시 28, 27, 18, 19, 3, 4, 34, 33, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 179m² 지상에 건축된 건물 2층, 위 감정도 표시 27, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 104m² 지상에 건축된 건물 3층을 인도받음과 동시에, 피고(반소원고) I에게 205,938,187원에서 2020. 7. 1.부터 별지2 부동산 목록 제5항 기재 토지의 인도일까지 연 7,059,600원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급하라.

8. 원고(반소피고) B종중의 피고(반소원고) I에 대한 본소청구, 원고(반소피고) A의 피고(반소원고) H에 대한 나머지 본소청구, 피고(반소원고) H의 원고(반소피고) A에 대한 나머지 반소청구 및 피고(반소원고) I의 원고(반소피고) B종중에 대한 나머지 반소청구를 각 기각한다.

9. 소송비용 중

가. 원고(반소피고) A, 원고 C와 피고 D, E, G, F 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고,

나. 원고(반소피고) A과 피고(반소원고) H 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 통틀어 60%는 위 원고(반소피고)가 나머지는 위 피고(반소원고)가 각 부담하며,

다. 원고(반소피고) B종중과 피고(반소원고) I 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 통틀어 80%는 위 원고(반소피고)가 나머지는 위 피고(반소원고)가 각 부담한다.

10. 제1 내지 7항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

○ 주위적 청구취지

1. 주문 제1 내지 4항

2. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) H은 원고(반소원고, 이하 '원고'라 한다) A에게,

가. 주문 제5의 가항 및 별지3 감정도 목록 순번 5번 감정도 표시 35, 36, 37, 57, 56, 55, 54, 53, 35의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ)부분 130㎡에 건축된 상가 콘크리트 건물을 철거하라.

나. 별지2 부동산 목록 제4항 기재 토지를 인도하라.

다. 7,600,000원 및 2020. 4. 3.부터 위나항 기재 토지의 인도일까지 연 11,227,680원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고 I는 원고 B종중(이하 '원고 종중'이라 한다)에게,

가. 별지3 감정도 목록 순번 5번 감정도 표시 16, 17의 각 점을 연결한 선 지상에 설치된 담장, 위

감정도 표시 27, 18, 19, 3, 4, 34, 32, 24, 25, 26, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분

157㎡ 지상에 건축된 건물 1층, 위 감정도 표시 28, 27, 18, 19, 3, 4, 34, 33, 28의 각 점을 순차로

연결한 선내 (ㄷ)부분 179㎡ 지상에 건축된 건물 2층, 위 감정도 표시 27, 18, 19, 20, 21, 22, 23,

24, 25, 26, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 104㎡ 지상에 건축된 건물 3층을 각

철거하라.

나. 별지2 부동산 목록 제5항 기재 토지를 인도하라.

다. 25,920,813원 및 2020.7.5.부터 위 나항 기재 토지의 인도일까지 연 7,059,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 예비적 청구취지

별지1 기재와 같다.

반 소 청 구 취 지

1. 원고 A은 피고 H으로부터 별지2 부동산 목록 제4항 기재 부동산 및 별지3 감정도 목록 순번 5번

도면 표시 35, 36, 37, 57, 56, 55, 54, 53, 35의 각 점을 순차로 연결한 선내 (E)부분 상가 콘크리트 건물 130m²를 인도받음과 동시에 피고 H에게 84,500,000원에서 2020. 1. 1.부터 위 부동산들의 인도일까지 연 3,800,000원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급하라.

2. 원고 종종은 피고 [로부터 별지3 감정도 목록 순번 5번 감정도 표시16, 17을 연결한 선 지상에 설치된 담장, 위 감정도 표시 27, 18, 19, 3, 4, 34, 32, 24, 25, 26, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (L)부분 157m² 지상에 건축된 건물 1층, 위 감정도 표시 28, 27, 18, 19, 3, 4, 34, 33, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ)부분 179m² 지상에 건축된 건물 2층, 위 감정도 표시 27, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 104m² 지상에 건축된 건물 3층을 인도받음과 동시에 피고 I에게 283,075,000원에서 2020. 1. 1.부터 위 부동산들의 인도일까지 연 3,200,000원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급하라.

이 유

1. 사안의 배경

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 민사소송법 제150조 제1항에 따라 다툼이 없는 것으로 간주된다.

가. 원고 A과 피고 D의 임대차계약

원고 A은 별지2 목록 제1항 기재 토지(이하 '제1토지'라 한다)의 소유자이다.

원고 A은 2013. 12. 27. 피고 D과 제1토지에 관하여 아래와 같은 내용의 임대차계약(갑20)을 체결하였다.

제1조(임대차 목적물에 관한 사항)

토지의 소재 : J

토지 면적 : 178m²

제2조(임대차기간에 관한 사항)

임대기간은 2014. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지 1년으로 정하고 임대기간 만료시 특별한 사정이 없을 경우 갱신하는 것으로 한다.

제3조(임대료에 관한 사항)

임대료(지료)는 공시지가의 2%로 산정하고 위 임대차기간에는 임대료를 매년 6. 30.까지 아래의 은행계좌로 입금시켜야 하며 납부기일을 미준수시에는 임대료를 연체한 것으로 간주한다.

임대료(지료): 2,060,000원(금 이백육만원정)

제6조(특약조항)

향후 임대차 계약방식이 갱신되거나 계약서에 기재되지 않은 사항은 국유재산법에 의한 임대료 산정방식을 준용한다.

피고 D은 제1토지 중 별지3 감정도 목록 순번 1번 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 115㎡ 지상에 건축된 주택, 위 감정도 표시 13, 14, 15, 16, 17, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ)부분 4㎡ 지상에 건축된 변소, 위 감정도 표시 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 3㎡ 지상에 건축된 변소 및 대문지붕, 위 감정도 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 3㎡ 지상에 설치된 계단의 소유자이다(이하 제1토지 지상에 설치되어 있는 피고 D 소유의 위 지상물들을 '제1지상물'이라 한다).

나. 원고 A과 피고 E의 임대차계약

원고 A과 원고 C는 별지2 부동산 목록 제6항 기재 토지(이하 '제6토지'라 한다)의 각 1/2지분을 소유하고 있다.

원고 A은 2013. 3. 23. 피고 E과 제6토지에 관하여 임대차보증금 없이 차임 연 150만 원, 임대차기간 2년(2013. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지)으로 하는 임대차계약을 체결하였다.

피고 E은 제6토지 중 별지3 감정도 목록 순번 2번 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ)부분 84㎡ 지상에 건축된 주택, 위 감정도 표시 11, 6, 7, 8, 9, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 7㎡ 지상에 설치된 계단의 소유자이고(이하 제6토지 지상에 설치되어 있는 피고 E 소유의 위 지상물을 통틀어 '제6지상물'이라 한다), 위 감정도 표시 22, 1, 12,

11, 10, 15, 14, 21, 28, 22의 각 점을 순차로 연결한 (ㄷ)부분 22㎡'는 위 주택의 출입로로 사용되고 있다.

다. 원고 A과 피고 F의 임대차계약

원고 A은 별지2 부동산 목록 제3항 기재 토지(이하 '제3토지'라 한다)의 소유자이다.

원고 A은 2007. 12. 27. 피고 제3토지에 관하여 임대차보증금 없이 차임 연 70만원, 임대차기간 2년(2007. 12. 27.부터 2009. 12. 27.까지)으로 하고, 임대료는 매월 12월 말일 지급하되 2회 이상 미납 시는 계약을 해지하는 것으로 간주하며, 재계약 시에는 당해 연도의 공시지가를 근거로 임대료를 조정하기로 하는 임대차계약(갑21)을 체결하였다.

피고 F은 제3토지 중 별지3 감정도 목록 순번 4번 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 160㎡지상에 건축된 건물, 위 감정도 표시 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 85㎡ 지상에 건축된 건물 및 베란다[위 건물 및 베란다는 2층 건물로, 2층은 별지4 현황측량설명도 목록 순번 2번

현황측량설명도 표시 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 연결한 선내(가)부분 80㎡에 건축된 주택 및 위 현황측량설명도 표시 4, 5, 6, 7, 4의 각 점을 연결한 선내 (나)부분 6㎡에 설치된 발코니로 구성되어 있다(2024. 2. 26.자 감정서)], 위 감정도 표시 9, 10, 7, 8, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ)부분 2㎡ 지상에 설치된 화장실, 위 감정도 표시 2, 11, 12, 13, 3, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 21㎡ 지상에 설치된 가건물, 위 감정도 표시 5, 4, 14, 15, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅁ)부분 9㎡ 지상에 설치된 가건물의 소유자이다(이하 제3토지 지상에 설치되어 있는 피고 F 소유의 위 지상물들을 '제3지상물'이라 한다).

라. 원고 A과 피고 H의 임대차계약

원고 A은 별지2 부동산 목록 제4항 기재 토지(이하 '제4토지'라 한다)의 소유자이다.

원고 A은 2007. 11. 1. 피고 H과 제4토지에 관하여 임대차보증금 없이 차임 연 190만 원, 임대차기간 2년으로 하고, 임대료는 매월 12월 말일 지급하되 2회 이상 미납 시는 계약을 해지하는 것으로 간주하며, 재계약 시에는 당해 연도의 공시지가를 근거로 임대료를 조정하기로 하는 임대차계약(갑22)을 체결하였다.

피고 H은 이 사건 변론종결일을 기준으로, 제4토지 중 별지3 감정도 목록 순번 5번 감정도 표시 50, 51, 49, 48, 50의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 4m² 지상에 건축된 보일러실, 위 감정도 표시 48, 49, 46, 47, 48의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 6m² 지상에 건축된 조립식 화장실, 위 감정도 표시 40, 10, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 40의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ)부분 119m² 지상에 건축된 조립식 건물, 위 감정도 표시 35, 36, 37, 57, 56, 55, 54, 53, 35의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 130m² 지상에 건축된 상가 콘크리트 건물(이하 '이 사건 상가건물'이라 한다), 위 감정도 표시 58, 59, 60, 61, 58의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 13m² 지상에 건축된 상가 옥탑 창고, 위 감정도 표시 38, 39, 9, 40, 55, 56, 38의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅎ)부분 78m² 지상에 건축된 조립식 및 벽돌 건물, 위 감정도 표시 37, 38, 56, 57, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 5m² 지상에 건축된 계단을 소유하고 있다(이하 제4토지 지상에 설치되어 있는 피고 H 소유의 위 지상물들을 '제4지상물'이라 한다).

마. 원고 A, C와 피고 G 사이의 임대차 관계 성립

원고 종중은 별지2 부동산 목록 제2항 기재 토지(이하 '제2토지'라 한다)의 소유자이고, 피고 G은 제2토지 지상에 별지2 부동산 목록 제7항 기재 건물의 소유자이다[위 건물의 등기부등본(갑15)에는 제2토지(지번: K)가 분할되기 전 토지의 지번인 'L'로 기재되어 있고, 위 건물의 건물대장(갑16)에는 'M'로 기재되어 있다].

원고 A, C(위 원고들은 M 토지의 소유자이다)는 대전지방법원 천안지원 2011가소11986호로 피고 G을 상대로 토지사용료 지급을 구하였고, 위 사건에서 2011. 5. 25. 아래와 같은 내용의 조정(갑23)이 성립하였다[아래 조정조항 제2항의 "천안시 서북구 M 대 306m²"는 별지2 부동산 목록 제7항 기재 건물이 실제 위치한 제2토지를 의미한다(다툼 없음)].

1. 피고(피고 G)는 원고(이 사건 원고 A, C를 의미한다)에게 5,000,000원을 지급하되, 2011년 7월부터 다 갚는 날까지 매월 말일에 2,500,000원씩 2회에 걸쳐 분할 지급한다. 만일, 피고가 위 분할지급을 1회 이상 지체하면 기한의 이익을 상실하고 피고는 원고에게 잔액 및 이에 대하여 지체한 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급한다.
2. 피고는 원고에게 2011. 12. 31.부터 원고들과 피고 사이의 천안시 서북구 M 대 306m²에 관한

임대차만료시까지 매년 12. 31.에 위 부동산의 임대료 명목으로 3,000,000원씩을 지급한다.

별지2 부동산 목록 제7항 기재 건물은 제2토지 중 별지3 감정도 목록 순번 3번 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 159㎡ 지상에 건축되어 있고(1층 기준), 2층 음식점은 별지4 현황측량설명도 목록 순번 1번 현황측량설명도 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 170㎡ 지상에 위치하고 있다. 피고 G은 위 건물 외에도 제2토지 중 위 감정도 표시 1, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 16㎡ 지상에 설치된 창고를 소유하고 있다(이하 제2토지상의 위 건물 및 창고를 합하여 '제2지상물'이라 한다).

바. 원고 종중과 피고 I 사이의 임대차계약

원고 종중은 별지2 부동산 목록 제5항 기재 토지(이하 '제5토지'라 한다)의 소유자이다.

원고 종중은 2008. 1. 28. N과 제5토지에 관하여 임대차보증금 없이 차임 연 160만원, 임대차기간 2년으로 하고, 임대료는 매월 12월 말일 지급하되 2회 이상 미납 시 계약을 해지하는 것으로 간주하며, 재계약 시에는 당해 연도의 공시지가를 근거로 임대료를 조정하기로 하는 임대차계약(갑24)을 체결하였다.

피고 I는 2011. 11. 10. N으로부터 제5토지 지상 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 3층 건물의 소유권을 이전받으면서, 원고 종중과 N 사이의 위 임대차계약을 승계하였다. 위 3층 건물 중 1층은 제5토지 중 별지3 감정도 목록 순번 5번 감정도 표시 27, 18, 19, 3, 4, 34, 32, 24, 25, 26, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 157㎡ 지상에, 2층은 위 감정도 표시 28, 27, 18, 19, 3, 4, 34, 33, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 179㎡ 지상에, 3층은 위 감정도 표시 27, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 104㎡ 지상에 건축되어 있다. 위 건물 외에도 피고 I는 제5토지 중 위 감정도 표시 16, 17의 각 점을 연결한 선 지상에 설치된 담장을 소유하고 있다(이하 위 3층 건물 및 담장을 합하여 '제5지상물'이라 한다).

위 감정도에는 제5토지 지상에 조립식 화장실과 조립식 주방이 설치되어 있는 것으로 표시되어 있으나, 위 화장실과 주방은 이 사건 변론종결일 전에 피고 I에 의하여 철거되었다(을18).

2. 본소청구에 관한 판단

가. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

1) 지상물 철거 및 토지 반환 의무 피고 D은 원고 A과 2013. 12. 27. 임대차계약(갑20)을 체결한 후 차임을 지급하지 않았고, 원고 A은 이 사건 소장 부분의 송달로 위 임대차계약을 해지하였다. 따라서 피고 D은 제1토지 지상에 설치되어 있는 제1지상물을 철거하고, 원고 A에게 제1토지를 인도할 의무가 있다.

2) 차임 및 부당이득반환 의무 피고 D은 차임을 지급한 적이 없으므로, 임대차가 개시된 2014. 1. 1.부터 계약해지의 의사표시가 담긴 소장 부분이 위 피고에게 송달된 2019. 10. 4.까지 약정 차임 206만 원을 기준으로 하는 미지급 차임 11,863,342원(= 2,060,000원 × (5년 + 277일/365일))을 지급할 의무가 있다.

피고 D은 제1토지의 면적이 분할에 따라 2014. 6. 16. 178m²에서 157m²로 축소되었으므로 연 차임도 위 면적 감소비율 만큼 감액되어야 한다고 주장하나(2023. 12. 11.자 준비서면 2, 3쪽), 분할된 토지가 임대 대상에서 제외되었다는 등 피고 D의 토지이용 현황에 변경이 생겼거나 사용·수익의 범위가 축소되었다고 인정할 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들이지 않는다[한편, 원고 A은 공시지가 상승분을 반영하지 않는 것으로 청구를 변경하였으므로(2024. 8. 24.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 3쪽), 공시지가 반영과 관련한 피고 D의 주장은 별도로 판단하지 않는다].

피고 D은 제1지상물을 소유함으로써 임대차계약 종료 이후에도 제1토지를 계속 점유하고 있으므로, 위 제1토지를 원고 A에게 인도할 때까지 제1토지의 차임 상당을 부당이득으로 반환하여야 한다.

제1토지의 2019. 10. 5.부터 2020. 10. 4.까지의 차임상당액은 4,710,000원이고, 2020. 10. 4. 이후의 차임상당액은 월 404,270원이므로(2021. 3. 12.자 감정평가서 4쪽), 피고 D은 원고 A에게 부당이득반환으로 4,710,000원 및 2020. 10. 5.부터 제1토지의 인도일까지 연 4,851,240원(= 월 차임 404,270원×12개월)을 지급할 의무가 있다.

결국 피고 D은 원고 A에게 차임 및 부당이득으로 16,573,342원(= 11,863,342원 + 4,710,000원) 및 2020. 10. 5.부터 제1토지의 인도일까지 연 4,851,240원(= 월 차임 404,270원×12개월)을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 E에 대한 청구에 관한 판단

1) 임대차계약의 종료에 따른 원상회복 및 부당이득반환의 상대방 제6토지의 소유자는 원고 A,

C이고, 임대인은 원고 A으로 소유자와 임대인이 다르다. 원고들은 위와 같이 임대차계약의 임대인과 토지 소유자가 다르다는 이유로, 주위적으로 임대인인 원고 A을 반환 상대방으로, 예비적으로 토지 소유자인 원고 A, C를 반환 상대방으로 하여 토지인도 등을 청구하고 있다.

임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정하면 되는 것으로서 나아가 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니하므로, 임대차가 종료된 경우 임대목적물이 타인 소유라 하더라도 그 타인이 목적물의 반환청구나 임료 내지 그 해당액의 지급을 요구하는 등 특별한 사정이 없는 한 임차인은 임대인에게 그 부동산을 인도하고 임대차 종료일까지의 연체차임을 지급할 의무가 있음은 물론, 임대차 종료일 이후부터 부동산 인도 완료일까지 그 부동산을 점유·사용함에 따른 차임 상당의 부당이득금을 반환할 의무도 있다(대법원 2014. 7. 10. 선고 2014다18711 판결 등 참조).

이 사건의 경우 원고 A은 임대인의 지위에서 임차목적물의 반환청구나 임료 등의 지급을 청구한 것으로 볼 수 있으므로, 피고 E은 임대인인 원고 A에게 원상회복의무 및 부당이득반환 의무를 부담한다.

2) 임대차 종료 피고 E은 2013. 12. 4. 150만 원을 입금한 후 원고 A에게 차임을 지급하지 않았다. 원고 A은 민법 제641조, 제640조에 따라 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고 E과의 임대차계약을 해지하였고, 위 소장 부분은 2019. 10. 7. 피고 E에게 도달하였으므로, 원고 A과 피고 E이 체결한 임대차계약은 적법하게 해지되었다.

3) 지상물 철거 및 토지 인도 의무 이 사건 변론종결일 현재 제6토지 지상에는 피고 E 소유의 제6지상물 외에 제3자가 소유하는 다른 지상물이 함께 설치되어 있으므로(을14, 변론 취지), 피고 E은 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로, 원고 A에게 자신의 소유인 제6지상물을 철거하고, 제6토지 중 제6지상물이 점유하고 있는 토지 부분 및 제6지상물의 진출입로로 사용되고 있는 별지3 감정도 목록 순번 2번 감정도 표시 22, 1, 12, 11, 10, 15, 14, 21, 28, 22의 각 점을 순차로 연결한 (ㄷ)부분 22m² 인도할 의무가 있다(이하 인도의무가 인정되는 위 토지를 '반환 대상 토지'라 한다).

4) 차임 및 부당이득반환 의무 피고 E은 원고 A에게 2014. 1. 1.부터 임대차계약이 종료된 2019.

10. 7.까지 발생한 미지급 차임 8,650,684원(= 연 150만 원×(5년+280일/365일))을 지급할 의무가 있다.

피고 E은 위 임대차계약의 종료 이후에도 제6지상물을 사용·수익함으로써 제6토지 중 반환 대상 토지 부분을 점유하고 있고, 위와 같이 점유하고 있는 토지의 차임 상당액은 제6토지의 전체 차임을 제6토지에서 반환 대상 토지가 차지하는 면적 비율로 나눈 금액으로 볼 수 있다[이와 관련하여 피고 E은 반환 대상 토지의 차임에 관하여 별도의 감정을 거치지 않고 위와 같이 면적 비율에 따른 차임상당액을 인정할 수는 없다고 주장하나, 제6토지의 차임 상당액에 관한 감정결과는 해당 토지의 단위면적당 가격에 면적을 곱하여 산정된 것으로 특별한 사정이 없는 한 면적 비율로 차임 상당액을 배분하는 방식이 부당하거나 비합리적이라고 볼 수 없다. 따라서 피고 E의 위 주장은 받아들이지 않는다].

제6토지(면적: 306m²)의 2019. 10. 8.부터 2020. 10. 7.까지의 차임 상당액은 9,014,760원이고, 그 이후의 차임은 월 772,650원이다(2021. 3. 12.자 감정평가서 5쪽). 따라서 피고 E은 원고에게, 반환 대상 토지(면적: 113m²)의 사용·수익에 따른 부당이득 반환으로 3,328,980원[= 9,014,760원×113m²/306m²] 및 2020. 10. 8.부터 반환 대상 토지를 인도할 때까지 연 3,423,900원(= 월 772,650원×113m²/306m²×12개월)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

결국 피고 E은 원고 A에게 차임 및 부당이득으로 11,979,664원(= 8,650,684원 +3,328,980원) 및 2020. 10. 8.부터 반환 대상 토지를 인도할 때까지 연 3,423,900원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

다. 피고 G에 대한 청구에 관한 판단

1) 임대차 종료 피고 G은 2014. 1. 1.까지만 차임을 지급하였고 그 이후부터 차임을 지급하지 않았다. 원고 A, C는 민법 제641조, 제640조에 따라 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고 G과의 임대차계약을 해지하였고, 위 소장 부분은 2019. 10. 2. 피고 G에게 도달하였으므로, 위 원고들과 피고 G 사이의 임대차계약은 적법하게 해지되었다.

제2토지의 소유자는 원고 종종으로 임대인과 토지 소유자가 다르나, 원고 종종이 토지소유자로서

제2토지의 인도 등을 구하였다는 특별한 사정이 인정되지 않으므로, 피고 G의 임대차계약 종료에 따른 원상회복의무 등의 상대방은 임대인의 지위에 있는 원고 A, C가 된다.

2) 지상물 철거 및 토지 인도 의무 피고 G은 임대차계약의 종료에 따른 원상회복으로, 피고 G이 소유하고 있는 제2토지 지상의 제2지상물을 철거하고, 위 원고들에게 제2토지를 인도할 의무가 있다.

3) 차임 및 부당이득반환 의무 피고 G은 원고 A, C에게 2014. 1. 1.부터 2019. 10. 2.까지 발생한 미지급 차임 17,260,273원(= 연 300만 원×(5년+275일/365일))을 지급할 의무가 있다.

피고 G은 제2지상물을 소유함으로써 임대차계약 종료 이후에도 제2토지를 계속 점유하고 있으므로, 위 제2토지를 원고 A, C에게 인도할 때까지 제2토지의 차임 상당을 부당이득으로 반환하여야 한다.

제2토지의 2019. 10. 3.부터 2020. 10. 2.까지의 차임상당액은 7,170,000원이고, 2020. 10. 3.

이후의 차임상당액은 월 615,420원이므로(2021. 3. 12.자 감정평가서 6쪽), 피고 G은 위

원고들에게 부당이득반환으로 7,170,000원 및 2020. 10. 3.부터 제2토지의 인도일까지 연

7,385,040원(= 월 차임 615,420원×12개월)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

결국 피고 G은 원고 A, C에게 차임 및 부당이득으로 24,430,273원(= 17,260,273원 + 7,170,000원) 및 2020. 10. 3.부터 제2토지의 인도일까지 연 7,385,040원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

라. 피고 F에 대한 청구에 관한 판단

1) 임대차 종료 원고 A과 피고 F은 2007. 12. 27. 제3토지에 관하여 임대차기간을 2년으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 2년이 경과하여 임대차기간이 종료하였음에도 피고 F은 위 토지를 계속하여 사용·수익하고, 원고 A은 상당한 기간 내에 이의를 제기하지 않았다. 따라서 원고 A과 피고 F 사이에는 위 임대차계약과 동일한 조건으로 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다(민법 제639조 제1항). 위와 같이 갱신된 임대차계약은 기간의 약정이 없는 임대차계약으로(대법원 2004. 6. 25. 선고 2003다14720 판결 등 참조), 원고 A이 2020. 4. 17. 피고 F에게 민법 제635조에 따른 임대차계약 해지 통지(갑30-1)를 하였고, 위 통지서는 2020. 4. 21. 피고 F에게 도달(갑30-2)하였으므로, 위 계약해지의 의사표시가 도달한 때로부터 6개월이 경과한 2020. 10. 21.경 위 임대차계약은 해지되었다(민법 제635조).

2) 지상물 철거 및 토지 인도 의무 위와 같이 원고 A과 사이에 체결한 임대차계약이 종료하였으므로, 피고 F은 원고 A에게 제3토지 지상에 설치되어 있는 제3지상물을 철거하고, 제3토지를 인도할 의무가 있다.

3) 차임 및 부당이득반환 의무 피고 F은 원고 A에게 2018년도까지의 차임을 지급하였으나(제2회 변론조서), 그 이후의 차임은 지급하지 않았으므로(변론 취지), 피고 F은 원고 A에게 마지막 차임지급 다음날인 2018. 12. 28.부터 임대차계약이 종료한 2020. 10. 21.까지의 미지급 차임 1,273,424원(= 연 70만 원×(1년+299일/365일))을 지급할 의무가 있다.

한편, 피고 F은 임대차계약 종료 이후에도 제3지상물을 소유함으로써 제3토지를 계속 점유하고 있으므로, 위 제3토지를 원고 A에게 인도할 때까지 제3토지의 차임 상당을 부당이득으로 반환하여야 한다. 제3토지의 2020. 10. 22. 이후의 차임 상당액은 월 838,550원(2021. 3. 12.자 감정평가서 5쪽)이므로, 피고 F은 원고 A에게 부당이득반환으로 2020. 10. 22.부터 제3토지의 인도일까지 연 10,062,600원(= 월 차임 838,550원×12개월)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

결국 피고 F은 원고 A에게 차임 및 부당이득으로 1,273,424원 및 2020. 10. 22.부터 제3토지의 인도일까지 연 10,062,600원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

마. 피고 H에 대한 청구에 관한 판단

1) 임대차계약의 해지 여부 가) 원고 A의 주장

주위적으로, 피고 H은 2010. 11. 1.부터 2012. 10. 31.까지 2년의 차임을 연체하였으므로, 임대차계약(갑21) 제2항 단서에 따라 2012. 12. 말경 해지간주 되었거나, 2024. 4. 17.자 준비서면 부분의 송달로써 해지되었다. 예비적으로, 원고 A과 피고 H 사이의 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 기한의 정함이 없는 임대차계약이므로, 원고 A의 임대차계약 해지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분의 송달된 때로부터 6개월이 경과한 2020. 4. 2.경 위 임대차계약은 종료하였다.

나) 판단

(1) 차임 미지급을 원인으로 하는 해지

피고 H은 2008~2012년까지 토지사용료 명목으로 190만 원을 지급하였다는 영수증(을19)을 제출하였다. 원고 A은 위 영수증을 믿을 수 없다고 주장하나, 영수증이 발행된 2009년과 2010년도

차임의 경우 계좌이체로 지급된 내역(갑35-2)이 있다. 2011~2012년도 차임의 경우 해당 차임이 지급되었음을 확인할 수 있는 금융거래내역이 제출되지는 않았다. 그러나 원고 A이 2013. 12. 27.경 피고 H에게 임대차계약해지를 통보한 내용증명(갑25)에는, 계약해지 사유로 피고 H이 인상된 차임으로 임대차 재계약을 체결하자는 위 원고의 요구에 응하지 않았고, 임대차 기간 중에 서면승낙(동의) 없이 건물을 증·개축하였다는 사유만 기재되어 있을 뿐, 2기 이상의 차임 미지급은 기재되어 있지 않았다. 원고 A은 차임을 연체하여 계약을 해지하는 다른 일부 피고들과 달리, 이 사건 소장(13쪽)에서 피고 H에 대한 계약해지 사유로 차임 미지급을 주장하지 않았고, 피고 H에 대하여는 연체차임의 지급을 구하지도 않았다. 한편, 피고 H은 2013년부터 2019년까지의 차임도 연체 없이 지급하였다(다툼 없음).

위와 같은 사정을 종합하여 보면, 차임 지급에 관한 영수증(을19)이 위조된 것이라고 보기 어렵고, 피고 H이 연체 없이 차임을 지급하였다고 봄이 타당하다. 따라서 차임연체를 사유로 하는 해지의 의사표시는 그 효력을 인정하기 어렵다.

(2) 불법 건축물을 원인으로 하는 해지

원고 A은 피고 H이 제4토지 지상에 건축허가를 받지 않고 불법 증축한 지상물들이 다수 있으므로 이는 임대차계약이 정한 용법대로 사용하지 않은 경우에 해당한다고 주장한다.

그러나, 원고 A과 피고 H 사이의 임대차 계약은 토지 임대차계약으로, 토지의 사용 방식에 관하여 구체적인 약정을 하지 않은 이상 임차인은 그 토지를 자유롭게 사용할 수 있다고 보아야 한다.

건축허가를 받지 않은 불법증축물의 경우, 그에 대한 행정제재는 토지소유자가 아닌 행위자가 부담하게 되고, 건축허가의 유무에 따라 토지의 객관적 가치가 달라진다고 보기도 어렵다. 따라서 피고 H이 제4토지 지상에 건축한 건축물이 건축허가를 받지 않았다고 하더라도 그에 따라 임대인이 직접적인 불이익을 입었다는 등의 특별한 사정이 없는 이상, 이를 사유로 임대차계약을 해지할 수 있다고 보기는 어렵다.

(3) 기한의 정함이 없는 임대차계약의 해지

피고 H은 임대차계약 기간이 만료한 이후에도 제4토지를 계속해서 사용·수익하였고, 원고 A은 상당한 기간 내에 이의를 제기하지 않았다. 따라서 원고 A과 피고 H사이에는 종전 임대차계약과

동일한 조건으로 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 것을 볼 수 있다(민법 제639조 제1항). 원고 A이 2013. 12. 27.경 임대차계약해지의 내용증명(갑25)을 보내기는 하였으나, 2016년경 차임을 190만원에서 380만 원으로 인상한 점 등에 비추어 보면, 위 내용증명 발송 이후에도 임대차계약 관계가 유지되어 왔던 것으로 볼 수 있고, 피고 H와 사이에 따로 임대차기간을 정하였다고 볼 증거는 없으므로, 원고 A의 민법 제635조에 따른 임대차계약해지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고 H에게 도달한 2019. 10. 2.로부터 6개월이 경과한 2020. 4.경 위 임대차계약은 해지되었다(민법 제635조).

2) 철거 및 인도 의무 가) 청구원인에 관한 판단

위와 같이 원고 A와 사이에 체결한 임대차계약이 종료하였으므로, 피고 H은 특별한 사정이 없는 이상 원고 A에게 제4토지 지상에 설치되어 있는 제4지상물을 철거하고, 제4토지를 인도할 의무가 있다.

나) 지상물매수청구 항변에 관한 판단

(1) 당사자의 주장

(가) 피고 H

이 사건 반소장 부분의 송달로 이 사건 상가건물에 관하여 지상물매수청구권을 행사하므로, 이 사건 상가건물에 대한 철거 및 그 부지의 인도의무가 없다. 이 사건 상가건물의 등기부(갑13)나 건축물대장(갑31)의 건축면적(110.88m^2)과 이 사건에서 실시한 감정에 따른 실제 면적(130m^2)에 차이가 있지만, 이는 측량기법의 변화에 따라 발생한 경미한 차이에 불과하므로, 이로 인하여 피고 H이 지상물매수청구권을 행사할 수 없는 것은 아니다.

(나) 원고 A

피고 H의 임대차계약이 차임 미지급이 아니라 민법 제635조에 따라 해지된 것으로 보더라도, 이 사건 상가 건물은 건축 신고된 면적보다 $19.12\text{m}^2 (= 130\text{m}^2 - 110.88\text{m}^2)$ 가 위법하게 증축되었고, 위와 같이 위법 증축된 부분은 건물매수청구권의 대상이 될 수 없다. 따라서 피고 H이 적법하게 건축된 건물 부분 중 구분소유의 객체가 되는 부분을 특정하지 않는 이상 이 사건 상가 건물 전체에 대하여 매수청구권을 행사할 수 없다.

(2) 판단

민법 제643조가 정하는 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에서 임차인이 가지는 지상물매수청구권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약이 종료되었음에도 그 지상건물이 현존하는 경우에 임대차계약을 성실하게 지켜온 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상 건물의 매수를 청구할 수 있는 권리로서 국민경제적 관점에서 지상 건물의 잔존 가치를 보존하고, 토지 소유자의 배타적 소유권 행사로 인하여 희생당하기 쉬운 임차인을 보호하기 위한 제도이므로, 특별한 사정이 없는 한 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다48364, 48371 판결 등 참조). 다만 임차인이 매수청구한 지상물이 철거될 운명에 있거나 이행강제금의 부과가 예정되어 있는 등 임대인이 그 지상물을 매수한 이후에 지상물과 부지를 자유롭게 사용·처분할 수 없는 경우에는 임대인의 재산권행사에 지나친 제약이 되므로 그러한 경우에는 예외적으로 지상물매수청구권이 인정되지 않는다(대법원 2021. 12. 10. 선고 2021다260671 판결 취지 참조). 천안시 서북구청(이하 '서북구청'이라 한다)이 피고 H에게 발송한 처분사전통지서(을15)에 의하면, 서북구청에서 제4지상물 중 건축법 위반(무단증축)을 이유로 시정명령 등 행정처분을 예정한 지상물에 이 사건 상가건물은 포함되어 있지 않다. 이 사건 상가건물의 실제 면적(130m²)과 이 사건 상가건물의 건축물대장(갑31)의 건축면적(110.88m²)에 차이가 있으나, 이 사건 상가건물은 1987년경 지어진 것으로 위와 같은 차이가 측량기법의 차이에 의한 것일 가능성을 배제하기 어렵고, 원고 측의 민원신청에 따른 서북구청의 민원회신(갑32)만으로는 위와 같이 차이 나는 면적 부분에 대한 철거처분 등이 예정되어 있다고 보기 부족하다(위 민원회신 이후 이 사건 변론종결일까지 약 1년의 시간이 경과하였음에도 서북구청에서 이 사건 상가건물에 관하여 새로운 행정처분을 하였다고 볼 증거가 없다). 결국 원고 A이 제출한 증거만으로는 이 사건 상가건물 및 그 부지에 대한 자유로운 사용·처분권이 제한되는 경우에 해당한다고 인정하기 부족하므로, 위 주장은 받아들이지 않는다. 결국 피고 H의 지상물매수청구의 의사표시가 담긴 이 사건 반소장 부분이 원고 A에게 송달된 2023. 7. 10. 원고 A과 피고 H 사이에는 이 사건 상가건물에 대한 매매계약이 성립하였다.

다) 요약

피고 H의 이 사건 상가건물에 대한 지상물매수청구권이 인정된다. 따라서 피고 H은 제4지상물 중 이

사건 상가건물을 제외한 나머지 지상물을 철거하고, 제4토지 중 이 사건 상가건물의 부지를 제외한 나머지 토지를 인도할 의무가 있고, 원고 A의 이 사건 상가건물에 대한 철거청구 및 그 부지에 대한 인도청구는 이유 없다[임대인의 건물철거와 그 부지인도청구에는 건물매수대금 지급과 동시에 건물명도를 구하는 청구가 포함되어 있다고 볼 수는 없으므로(대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 전원합의체 판결 등 참조), 이 부분 본소청구를 기각하는 외에 매매대금 등에 관한 원고 A의 주장은 따로 판단하지 않고, 위 주장은 반소청구에서 판단한다].

3) 차임 및 부당이득반환 의무 원고 A과 피고 H 사이의 제4토지에 관한 임대차계약은 앞서 본 바와 같이 2020. 4. 2.경 해지되었다. 피고 H은 원고 A에게 2019년도 차임으로 위 당사자의 합의에 따라 인상된 380만 원을 지급하였으므로(다툼 없음), 위 차임지급 이후부터 임대차종료 시까지 연 380만 원의 비율로 계산한 차임을 지급할 의무가 있다.

피고 H은 원고 A에게 지급한 2019년도 차임은 2019년 말까지의 차임이므로 미지급 차임은 2020. 1. 1.부터 계산되어야 한다고 주장한다. 그러나 2019년도에 계속 중이던 원고 A과 피고 H 사이의 임대차계약은 2007. 11. 1. 체결된 임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 온 것으로 볼 수 있는데, 당사자 간의 별도의 합의가 없는 이상 갱신되는 임대차계약은 종전 임대차계약과 동일한 조건으로 갱신된다. 2007. 11. 1.자 임대차계약(갑22)은 차임을 연 단위로 지급하기로 정하였는데, 위 임대차계약에 따른 1년은 임대차계약 체결일인 매년 11월 1일부터 그 다음해 10월 30일까지로 해석된다. 따라서 특별한 사정이 없는 이상 피고 H이 지급한 2019년도 차임은 2018. 11. 1.부터 2019. 10. 30.까지의 차임으로 봄이 타당하고, 이와 달리 볼 반증이 부족하다.

따라서 피고 H은 위 마지막 차임 지급일 다음날인 2019. 11. 1.부터 임대차계약이 종료된 2020. 4. 2.까지 발생한 차임 1,603,287원(= 연 380만 원×154일/365일)을 지급할 의무가 있다.

피고 H은 임대차계약이 종료된 이후에도 제4지상물을 소유함으로써 제4토지를 계속하여 사용·수익하고 있으므로[건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차에 있어서 임차인이 그 지상건물 등에 대하여 민법 제643조 소정의 매수청구권을 행사한 후에 그 임대인인 대지의 소유자로부터 매수대금을 지급받을 때까지 그 지상건물 등의 인도를 거부할 수 있다고 하여도, 지상건물 등의 점유·사용을 통하여 그 부지를 계속하여 점유·사용하는 한 그로 인한 부당이득으로서 부지의 임료

상당액은 이를 반환할 의무가 있다(대법원 2001. 6. 1. 선고 99다60535 판결 등 참조)], 제4토지의 차임 상당액을 원고 A에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 제4토지의 2020. 4. 2.경차임은 월 935,640원(2021. 3. 12.자 감정평가서 6쪽)이므로, 피고 H은 원고 A에게 2020. 4. 3.부터 제4토지의 인도일까지 연 11,227,680원(= 935,640원×12월)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

결국 피고 H은 원고 A에게 차임 및 부당이득으로 1,603,287원 및 2020. 4. 3.부터 제4토지의 인도일까지 연 11,227,680원(= 935,640원×12월)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

다만, 아래 반소청구에 관한 판단에서 보는 바와 같이 피고 H은 상계 항변으로 위 차임 및 부당이득상당액을 제4지상물의 매매대금에서 공제하고 있으므로, 결국 피고 H의 이 사건 변론종결 시까지의 금전 지급의무는 위 공제로 모두 소멸하였고, 변론종결 시의 매매대금 잔액에 비추어 민사소송법 제251조에 따라 차임 및 부당이득상당액의 장래 이행을 미리 청구할 필요도 인정되지 않는다.

바. 피고 I에 대한 청구에 관한 판단

1) 임대차계약의 해지 가) 원고 종종 주장

주위적으로, 피고 I는 N으로부터 임대차계약을 승계한 2011. 11. 10.부터 2013. 12. 8.까지 차임을 지급하지 않았다. 따라서 피고 I가 승계한 임대차계약서(갑24) 제2항 단서에 따라 2013. 11. 9. 무렵 해지간주되었거나 2024. 4. 17.자 준비서면 부분의 송달로써 해지되었다. 예비적으로, 원고 종종과 피고 I 사이의 임대차계약은 묵시적으로 갱신되어 기간의 정함이 없는 임대차계약이므로, 원고 종종의 계약해지의 의사표시가 담긴 내용증명(갑26)이 발송된 2013. 12. 27.부터 6개월이 경과한 2014. 6. 말경 또는 임대차계약 해지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 송달된 때로부터 6개월이 경과한 2020. 4. 4.경 위 임대차계약은 종료되었다.

나) 판단

(1) 차임 미지급을 원인으로 하는 해지

피고 I는 2012. 12. 18. 원고 C에게 160만 원을 지급하였다(을20). 원고 종종은 위 160만 원은 피고 I가 불법으로 알게 된 원고 C의 계좌번호로 160만 원을 임의로 입금한 것이라고 주장하나(2024. 8.

11.자 준비서면 1쪽), 피고 I가 아무 거래관계 없이 원고 C에게 160만 원을 입금하였다는 것은 매우 이례적일 뿐 아니라, 그 이후 원고 C가 160만 원을 피고 I에게 되돌려주었다는 등의 정황도 없다. 오히려 위 입금액은 피고 I가 승계한 임대차계약에서 정한 차임 160만 원과 일치하고, 원고 C는 위 임대차계약서에 차임지급 상대방으로 기재되어 있는 O과 부부관계에 있었다는 점(위 입금 당시 원고 종중의 대표자는 원고 A이었는데, 원고 C는 원고 A의 어머니이기도 하다)에 비추어 보면, 위 입금액은 제5토지의 차임으로 지급되었다고 봄이 타당하다. 원고 종중이 2013. 12. 27.경 임대차계약해지를 통보하기 위하여 작성한 내용증명(갑26)에는, 피고 I가 인상된 차임으로 임대차 재계약을 체결하자는 위 원고의 요구에 응하지 않았고, 임대차 기간 중에 서면승낙(동의)없이 건물을 증·개축하였다는 사유로 임대차계약을 해지한다는 내용이 있을 뿐, 계약해지 사유로 차임 미지급은 기재되어 있지 않았다. 원고 종중은 이 사건 소장(13쪽)에서 피고 I에 대한 계약해지 사유로 차임 미지급을 주장하지 않았고, 피고 I에 대하여 연체차임의 지급을 구하지도 않았다. 위와 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고 I가 원고 종중에게 임대차계약에 따른 차임을 연체 없이 지급하였음을 인정할 수 있다.

(2) 기한의 정함이 없는 임대차계약의 해지

원고 종중과 N이 체결한 2008. 1. 28.자 임대차계약(갑24)은 2010. 1. 28.경 이미 임대차기간이 만료하였다. 원고 종중은 피고 I가 N의 임차인의 지위를 승계하여 제5토지를 계속 사용·수익하였고, 원고 종중이 이에 대하여 상당한 기간 내에 이의를 하지 않았으므로 피고 I의 임대차 계약은 기한의 정함이 없는 임대차에 해당한다.

원고 종중은 내용증명(갑26)을 통하여 계약 갱신 거절의 의사를 표시하였고, 피고 I가 입금한 2014년도 차임, 2015년도 차임, 2016년도 차임을 피고 I에게 반환하였다(변론 취지, 2024. 8. 4.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 26쪽). 원고 종중은 위와 같이 임대차를 유지하지 않겠다는 의사를 명백하게 표시하였고, 위 내용증명은 그 발송일인 2013. 12. 27. 무렵 피고 I에게 도달한 것으로 추정할 수 있으므로, 위 내용증명이 피고 I에게 송달된 날로부터 6개월이 경과한 2014. 6. 말경 임대차계약은 종료하였다(민법 제635조).

2) 철거 및 인도 의무 가) 청구원인에 관한 판단

위와 같이 원고 종종과 사이에 체결한 임대차계약이 종료하였으므로, 피고 I는 특별한 사정이 없는 이상 제5토지 지상에 설치되어 있는 피고 1 소유의 제5지상물을 철거하고, 원고 종종에게 제5토지를 인도할 의무가 있다.

나) 지상물매수청구 항변에 대한 판단

(1) 당사자의 주장

(가) 피고 I

피고 I는 이 사건 반소장 부분의 송달로 제5지상물에 대한 지상물매수청구를 한다. 제5지상물이 제5토지 외에 P 및 Q의 일부 토지에도 걸쳐 있으나 위 토지들도 임대차 목적물에 포함된 것으로 볼 수 있으므로, 제5지상물 전체에 대한 지상물매수청권을 행사할 수 있다.

(나) 원고 종종

피고 I의 임대차계약이 차임 미지급이 아니라 민법 제635조에 따라 해지된 것으로 보더라도, 제5지상물은 인근에 있는 타인 소유의 토지를 침범하고 있으므로, 피고 I는 제5지상물 중 원고 종종 소유인 제5토지 지상에 있는 지상물 중 구분소유의 객체가 되는 부분에 한하여만 지상물매수청구권을 행사할 수 있다. 피고 I가 위와 같이 매수청구할 수 있는 부분을 특정하지 못하는 이상 제5지상물 전부에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 없다. 또한, 제5지상물은 건축법을 위반하여 무단 증축된 건축물로서 철거 대상이므로, 적법하게 건축된 부분으로서 구분소유의 객체가 되는 부분이 특정되지 않은 이상 지상물매수청구의 대상이 될 수 없다.

(2) 판단

제5지상물이 제5토지(지번: R) 외에 P 토지, Q 토지에 걸쳐있기는 하다(2023. 2. 13.자 사실조회회신). 그러나 제5토지(갑17)는 2002. 11. 20.에, Q 토지(을3)는 2014. 4. 26.에 L 토지에서 각 분할되었고, P 토지(을4)는 2014. 6. 16. 위 Q 토지에서 분할되었다. 즉, 제5지상물이 걸쳐있는 제5토지, Q 토지, P 토지는 모두 L 토지라는 하나의 필지에서 분필된 토지들이고, 제5지상물 중 건물(을6)에 대한 소유권보존등기가 경료된 1988. 1. 6.경에는 아직 위 토지들이 분필되기 이전이므로, 제5지상물은 건축 당시부터 여러 필지에 건축된 것이 아니라 L 토지라는 하나의 필지에 건축되었다가 이후 토지 소유자의 사정에 따라 토지가 분필된 것이다.

원고 종중은 제5지상물의 건축 이후에 토지 분필로 소유자가 변경된 경우라고 하더라도, 제5토지에 대한 임대차계약서(갑24)에 임대차목적물이 'R'라고 명시되어 있었고, 위 임대계약 체결일을 기준으로 P 토지와 Q 토지의 소유자는 원고 A이어서 소유자가 달랐으므로, 제5토지 외에는 다른 토지에 관하여는 임대차계약이 성립된 것으로 볼 수 없다는 취지로 주장한다.

제5지상물과 관련하여 제출된 임대차계약서는 N이 체결한 2008. 1. 28.자 임대차계약서(갑24)가 유일하기는 하다. 그러나 L 토지는 제5지상물에 관한 보존등기가 이루어진 1988년경부터 수차례 합병 및 분필이 이루어졌는데(소장 5, 6쪽 참조), 위와 같이 당시 토지 소유자인 S의 관리 하에 있었던 위 L 토지 지상에 3층 건물이 무단으로 건축되어 약 20년 가까이 아무런 권원 없이 위 토지를 점유하여 왔다고 보기는 어렵다. 따라서 제5지상물의 건축 당시부터 임대차계약이 체결되었다고 추정함이 타당하고, 앞서 본 바와 같이 당시에는 제5지상물이 하나의 필지의 일부에 건축되어 있었으므로 임대차계약의 범위는 위 지상물의 부지로 볼 수 있다.

건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생기고(민법 제622조 제1항), 임대인이 제3자에게 토지를 양도하는 등으로 토지 소유권이 이전된 경우에도 임대인의 지위가 승계되거나 임차인이 토지 소유자에게 임차권을 대항할 수 있다면 새로운 토지 소유자를 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 있다(대법원 2017. 4. 26. 선고 2014다72449, 72456 판결 등 참조). 앞서 본 바와 같이 제5지상물은 그 건축 당시에 건물소유를 목적으로 하는 토지임대차계약이 체결되었던 것으로 추정되고, 제5지상물의 소유권보존등기가 1988. 1. 6. 경료되었으므로(을6), 제5지상물 부지에 대한 임대차계약은 대항력을 갖추었다. 따라서 그 이후에는 토지의 소유자가 변경되었다고 하더라도 건물의 소유자는 종전 임대차계약의 효력을 새로운 토지 소유자에게 주장할 수 있고, 지상물매수청구권도 행사할 수 있다.

원고 A은 L 토지가 제5토지, P 토지, Q 토지로 분필된 이후에도 위 분필된 토지들의 소유권을 보유하고 있다가 2005. 5. 10. 원고 종중에게 제5토지의 소유권만을 이전한 것이므로, 건물소유자는 원고 A과 원고 종중 모두에게 임차권으로 대항할 수 있다고 보아야 한다. 위와 같이 토지임대차가 대항력을 갖추고 있는 상태에서 건물 소유자가 원고 종중과의 사이에서만 임대차계약을 다시

체결하였다고 하더라도, 건물소유자가 다른 토지 부분에 대한 임차권을 포기하였다고 보기는 어렵고(오히려 제5지상물이 제5토지의 경계를 벗어난 위치나 면적 등에 비추어 보면, 원고 종중과 임대차계약을 체결한 N은 제5지상물이 제5토지의 경계 내에 있다고 생각하였을 가능성이 상당하다), 제5지상물이 위치한 다른 토지의 소유자인 원고 A도 자신의 토지의 일부분에 대하여 성립하고 있는 임대차계약을 적법하게 해지하였다고 볼 증거가 없으므로, 제5지상물의 소유를 위한 임대차계약은 토지분할 및 소유자 변경과 무관하게, 제5지상물이 실재하는 범위 그대로 존속한다고 봄이 타당하다. 한편, 위와 같이 분리할 수 없는 하나의 건물이 여러 토지 지상에 있고, 그 토지의 소유자들과 사이에 모두 임대차계약 관계에 있어 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 경우에는 임차인의 지상물매수청구에 따른 임대인들의 매수의무는 그 성질상 불가분채무로 볼 수 있다. 수인이 불가분채무를 부담하는 경우에는 수인의 채무자가 채무전부를 각자 이행할 의무가 있고, 채권자는 어느 채무자에 대하여 채무 전부의 이행을 청구할 수 있으므로(민법 제411, 413, 414조), 피고 I는 원고 종중에 대하여 제5지상물 전부에 대하여 지상물매수청구를 할 수 있다.

원고 종중은 제5지상물이 불법 증축된 건물이므로 지상물매수청구의 대상이 될 수 없다는 취지의 주장도 하나, 서북구청이 피고 I에게 발송한 처분사전통지서(을13)에 의하면, 제5지상물은 행정처분의 대상에 포함되어 있지 않다. 원고 종중이 주장하는 건축물대장(갑33)과 실제 현황의 차이는 건물 2층의 13.4㎡, 3층의 6.22㎡인데, 제5지상물은 1988년도에 건축된 것으로 건축 당시와 감정 당시의 측량기법 변화 등으로 인한 차이로 볼 여지가 있고, 원고 측의 민원신청에 따른 서북구청의 민원회신(갑32)만으로는 위와 같이 차이 나는 면적 부분에 대한 철거처분 등이 예정되어 있다고 보기 부족하다. 따라서 이 부분 원고 종중의 주장은 받아들이지 않는다.

다) 요약

피고 1의 제5지상물에 대한 지상물매수청구권이 인정되므로, 원고 종중의 제5지상물에 대한 철거청구 및 그 부지의 인도청구는 이유 없다.

3) 차임 및 부당이득반환 의무 원고 종중과 피고 I 사이의 제5토지에 관한 임대차계약은 앞서 본 바와 같이 2014. 6.경 해지되었고, 제5토지의 2014. 6. 이후의 임대료는 아래와 같다(2021. 3. 12.자 감정평가서 7쪽).

1	2014. 7. 1. ~ 2015. 6. 30.	522,050	6,264,600
2	2015. 7. 1. ~ 2016. 6. 30.	528,940	6,347,280
3	2016. 7. 1. ~ 2017. 6. 30.	545,900	6,550,800
4	2017. 7. 1. ~ 2018. 6. 30.	551,200	6,614,400
5	2018. 7. 1. ~ 2019. 6. 30.	561,800	6,741,600
6	2019. 7. 1. ~ 2020. 6. 30.	572,400	6,868,800
7	~ 2020. 7. 1. 이후	588,300	7,059,600

따라서 피고 I는 원고 종중에게 2013. 11. 10.(차임은 계산의 편의상 피고 I가 제5지상물의 소유권을 취득함으로써 N의 임대차계약을 승계한 11월 10일을 기준으로 계산한다)부터 2014. 6. 30.까지의 차임 상당액으로 원고가 구하는 933,333원, 부당이득으로 2014. 7. 1.부터 2020. 6. 30.까지의 차임상당액 합계 39,387,480원 및 2020. 7. 1.부터 제5토지의 인도 완료일까지 연 7,059,600원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 그 중 원고 종중은 2013. 12. 9.경부터 2019. 4. 29.경까지 피고 I로부터 차임 또는 부당이득금 명목 등으로 총 1,760만 원을 받았음을 자인하고 있으므로(2024. 8. 4.자 청구취지 및 청구원인변경 신청서 26, 27쪽), 피고 I가 원고 종중에게 지급할 차임 및 부당이득액은 22,720,813원(= 933,333원 +39,387,480원~1,760만 원) 및 2020. 7. 1.부터 제5토지의 인도 완료일까지 연 7,059,600원의 비율로 계산한 돈이 된다.

다만, 아래 반소청구에 관한 판단에서 보는 바와 같이 피고 I가 상계 항변으로 위 차임 및 부당이득상당액을 제5지상물의 매매대금에서 공제하고 있으므로, 결국 피고 I의 이 사건 변론종결 시까지의 금전 지급의무는 위 공제로 모두 소멸하였고, 변론종결 시의 매매대금 잔액에 비추어 민사소송법 제251조에 따라 차임 및 부당이득상당액의 장래 이행을 미리 청구할 필요도 인정되지 않는다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고 H의 지상물매수청구에 관한 판단

1) 매매계약의 성립 앞서 본 바와 같이 피고 H의 이 사건 상가건물에 대한 지상물매수청구권이

인정되므로, 피고 H의 지상물매수청구권 행사의 의사표시가 담긴 이 사건 반소장 부분이 원고 A에게 송달된 2023. 7. 10. 이 사건 상가건물에 대한 매매계약(이하 '제1매매계약'이라 한다)이 성립하였다.

2) 매매대금 산정 민법 제643조에 규정된 매수청구권을 행사한 경우에 그 건물의 매수가격은 건물 자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매수청구권 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가를 말한다(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003, 46027, 46010 판결 등 참조). 이 사건 상가건물의 2023. 5. 25. 기준 시가는 8,450만 원이고(2023. 6. 15.자 감정서 12쪽), 제1매매계약의 체결일에도 동일한 가격임을 추인할 수 있다.

원고 A은, 이 사건 상가건물에는 피고 H과 임대차계약을 체결하고 'T'이라는 상호로 음식점을 운영하는 임차인이 있으므로, 원고 A이 승계하게 될 위 임대차계약의 임차보증금은 매매대금에서 공제되어야 한다고 주장한다. 그러나 피고 H은 이미 위 임대차계약을 해제하고, 임차인에게 임대차보증금을 반환하여 주었으므로(변론 취지), 원고 A의 위 주장은 받아들이지 않는다. 따라서 이 사건 상가건물의 매매대금은 8,450만 원으로 본다.

3) 상계 피고 H은 제1매매계약의 매매대금에서 원고 A에 대한 차임 및 부당이득액을 공제한 금액의 지급을 구하고 있다. 이는 매매대금채권과 차임 및 부당이득채무 사이의 상계 항변으로 이해할 수 있다. 피고 H의 원고 A에 대한 차임 및 부당이득액은 앞서본 바와 같이 1,603,287원 및 2020. 4. 3.부터 제4토지의 인도일까지 연 11,227,680원의 비율로 계산한 돈이다. 따라서 이를 매매대금에서 공제하면, 원고 A이 제1매매계약에 따라 지급할 매매대금은 82,896,713원(=84,500,000원~1,603,287원)에서 2020. 4. 3.부터 제4토지의 인도일까지 연 11,227,680원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈이 된다.

4) 요약 피고 H의 지상물매수청구권 행사에 따라 이 사건 상가건물에 관하여 제1매매계약이 성립하였다. 따라서 원고 A은 피고 H에게 제1매매계약에 따라 이 사건 상가건물을 인도받음과 동시에 피고 H에게 82,896,713원에서 2020. 4. 3.부터 제4토지의 인도일까지 연 11,227,680원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 I의 지상물매수청구에 관한 판단

1) 매매계약의 성립 앞서 본 바와 같이 피고 I의 제5지상물에 대한 지상물매수청구권이 인정되므로, 피고 I의 지상물매수청구권 행사의 의사표시가 담긴 이 사건 반소장 부분이 원고 종중에게 송달된 2023. 7. 10. 제5지상물에 대한 매매계약(이하 '제2매매계약'이라 한다)이 성립하였다.

2) 매매대금 산정 피고 I는 제5지상물의 매매대금으로 283,075,000원(=1층 74,575,000원 + 2층 125,300,000원 + 3층 83,200,000원)을 주장한다. 위 금액은 2023. 6. 15.자 감정서(13쪽)에 따른 것인데, 위 감정결과는 제5지상물 중 2층의 용도를 '주택'으로 보고 평가한 것이다. 제5지상물 중 건물 2층의 용도는 사무실이고(갑33), 피고 I는 위 2층 부분을 무단으로 용도를 변경하여 주택으로 사용하다가 2024. 4. 8.경 사무실 용도로 원상복구하였다(을18-1). 따라서 위 2층 부분의 시가는 사무실 용도를 기준으로 평가하는 것이 타당하고, 2023. 5. 25. 기준으로 그 시가는 70,884,000원이다(2024. 4. 12.자 감정평가서).

결국 제5지상물의 2023. 5. 25. 기준 시가는 228,659,000원(=1층 74,575,000원 + 2층 70,884,000원 + 3층 83,200,000원)이고, 제2매매계약의 체결일에도 동일한 가격임을 추인할 수 있다.

이에 대하여 원고 종중은 위 2층 부분이 아직 사무실 용도로 완전히 복구된 것으로 볼 수 없으므로, 난방시설 등 주거용 시설의 철거공사 및 사무실 형태의 전기시설, 수도시설 등의 설치공사 비용 합계 67,389,300원이 추가로 공제되거나 상계되어야 한다고 주장한다. 그러나 제5지상물은 피고 I가 소유하던 건물로서, 당초 허가된 용도와 다른 용도로 사용되기는 하였으나 다시 허가에 부합하게 용도를 변경하였고 그에 대하여 행정청의 확인(을18-1)까지 이루어진 이상, 그 세부적인 시설이나 인테리어까지 실제 사무실로 사용할 수 있을 정도로 시공하여야 한다고 보기 어렵다.

지상물매수청구권 행사에 따른 매매대금은 그 행사 당시의 지상물이 현존하는 상태로 평가하는 것이 원칙이고, 앞서 인정한 제5지상물의 시가에 지상물의 내부시설이나 인테리어 등이 고려되지 않았다는 점에 비추어 보더라도 내부시설 공사비용을 추가적으로 공제 또는 상계하여야 한다는 원고 종중의 주장은 받아들이기 어렵다.

한편, 원고 종중은 제5지상물 중 건물 1층에는 피고 I와 임대차 계약을 체결한 임차인들이 식당 등을 운영하고 있으므로, 그 임대차보증금이 공제되어야 한다고 주장한다. 피고 I가 위 건물 1층 중 U호에

관하여 보증금 1,500만 원인 임대차계약(을21), V호에 관하여 보증금 100만 원인 임대차계약(을22)을 체결한 사실은 인정되나, 위 임대차계약의 임차인들이 상가건물 임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 사업자등록을 신청하였다고 인정할 증거가 없다. 뿐만 아니라 매매대금 지급 완료로 원고 종중이 소유권을 취득할 때까지 위 임대차계약이 유지된다고 단정할 수 없어 장래 원고 종중이 임대차보증금반환채무를 인수하는 상황을 가정하여 그에 따른 권리를 민사소송법 제251조에 따라 미리 청구할 필요성도 인정되지 않는다(원고 종중으로서는 실제 대금지급 시점에 임대차계약 승계 여부를 확인하여 대금지급 방식에 반영하는 것도 가능하다). 따라서 원고 종중이 제출한 증거만으로는 원고 종중이 위 임대차계약을 승계하여 위 임차보증금 상당액의 반환채무를 부담하게 된다고 인정하기에 부족하다. 따라서 이 부분 원고 종중의 주장도 받아들이지 않는다.

3) 상계 피고 1은 제2매매계약의 매매대금에서 원고 종중에 대한 차임 및 부당이득액을 공제한 금액의 지급을 구하고 있다. 이는 매매대금채권과 차임 및 부당이득채무 사이의 상계 항변으로 이해할 수 있다. 피고 1의 원고 종중에 대한 차임 및 부당이득액은 앞서 본 바와 같이 22,720,813원 및 2020.

7. 1.부터 제5토지의 인도 완료일까지 연 7,059,600원의 비율로 계산한 돈이다. 따라서 이를 매매대금에서 공제하면, 원고 종중이 제2매매계약에 따라 지급하여야 하는 매매대금은 205,938,187원(=228,659,000원-22,720,813원)에서 2020. 7. 1.부터 제5토지의 인도 완료일까지 연 7,059,600원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈이 된다.

4) 요약 피고 1의 지상물매수청구권 행사에 따라 제5지상물에 관하여 제2매매계약이 성립하였다. 따라서 원고 종중은 피고 1에게 제2매매계약에 따라 제5지상물을 인도받음과 동시에 피고 1에게 205,938,187원에서 2020. 7. 1.부터 제5토지의 인도 완료일까지 연 7,059,600원의 비율로 계산한 돈을 공제한 나머지 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고 A, C의 피고 D, E, F, G에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고 A의 피고 H에 대한 본소청구, 피고 H의 원고 A에 대한 반소청구, 피고 1의 원고 종중에 대한 반소청구는 각 위 인정 범위에서 이유 있어 이를 인용하고 그 각 나머지 청구를 기각하며, 원고 종중의 피고 1에 대한 본소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사유아람

판사이영곤

판사이두현

별지