

수원지방법원 성남지원 2018. 1. 24 선고 2017가단8059 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 a

피 고 1.b

2.c

변론종결 2017.12.13.

판결선고 2018.1.24.

주 문

1.원고의 청구를 모두 기각한다.

2.소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게 피고 b은 광주시 d 대 274㎡ 중 별지 도면 표시 1,2,3,4,5,6,1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 지상 목조 와가지붕 단층 주택 48.5㎡를 철거하고, 위 대지 부분을 인도하고, 피고 c는 위 주택에서 퇴거하라.

이 유

1.기초사실

가.원고는 광주시 d 대 274㎡(이하'이 사건 토지'라고 한다) 의 소유자이고, 피고 b은 위 토지 중 별지 도면 표시 1,2,3,4,5,6,1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 지상 목조 와가지붕 단층 주택 48.5㎡(이하'이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이며, 피고 c는 이 사건 건물에서 거주하고 있다.

나.원고는 피고들을 상대로 수원지방법원 성남지원 2013가단22385호로 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도를 구하는 소를 제기하였고, 위 사건에서 원고와 피고들 사이에 아래와 같은 내용의 조정이 성립되었다.

1. 원고와 피고들 사이에 이 사건 토지에 관하여 임대차보증금 2,000,000원, 차임 월 150,000원, 기간 2012. 10. 20.부터 2014. 10. 19.까지, 차임지급시기 매월 20일로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)이 체결되었음을 확인한다.
2. 피고들은 연대하여 원고에게 위 1항 기재 임대차보증금 2,000,000원과, 2012. 10. 20.부터 2013. 8. 19.까지 총 10개월분의 차임 1,500,000원의 합계 3,500,000원을 2013. 10. 31.까지 지급한다.
3. 피고들이 위 2항 기재 금원 지급의무를 이행하지 아니하는 경우, 피고들은 원고에게 위 임대차목적물인 이 사건 토지를 즉시 인도한다.

다.원고는 2016.9.21. 피고들에게 이 사건 임대차계약이 기간 만료로 종료되니 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도해 줄 것을 요청하는 내용으로 통보하였다.

[인정근거]다툼 없는 사실,갑 제1호증 내지 갑 제5호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2.판단

가.청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료되었으므로 특별한 사정이 없는 한 원고에게 피고 b은 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 c는 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

나.피고들의 주장 및 판단

피고들은 이 사건 건물에 관하여 민법 제643조, 제283조에 의한 지상물매수청구권을 행사한다고 주장한다.

민법 제283조, 제643조에 의하면 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는, 임차인은 계약의 갱신을 청구할 수 있고, 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 상당한 가액으로 전항의 공작물이나 수목의 매수를 청구할 수 있다.

이 사건에 관하여 살피건대, 이 사건 임대차계약은 이 사건 건물을 위한 토지임대차 계약이고, 원고들이 이 사건 임대차계약의 갱신을 원하지 아니하여 이 사건 임대차계약은 그 기간 만료로 종료되었으며, 임대차기간 만료 당시 이 사건 토지 지상에는 이 사건 건물이 현존하고 있다. 또한 피고 b이 원고에게 이 사건 건물의 매수를 청구하는 의사표시가 기재된 2017.9.11.자 준비서면이 2017.9.13. 원고에게 도달한 사실은 기록상 분명하고, 이 법원의 감저인 e 에 대한 감정축택결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물의 시가는 13,725,500원인 사실을 인정할 수 있으므로 원고와 피고 b 사이에 이 사건 건물에 관하여 매매대금 13,725,500원인 매매 계약이 성립되었다.

다.소결론

위와 같이 피고 b의 건물매수청구권이 인정되므로 피고들이 이 사건 토지를 무단 점유하고 있음을 전제로 하는 원고의 이 사건 건물에 대한 철거 청구 및 이 사건 각 토지에 대한 인도 청구는 인정할 수 없다.

3.결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판 사 이

