

수원지방법원 성남지원 2021. 1. 13 선고 2019가단12182(본소), 2020가단230689(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 법정지상권에 기한 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변 론 종 결 2020. 12. 16.

판 결 선 고 2021. 1. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
2. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 각자 부담한다.

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 광주시 C 답 509㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 중 별지 감정도 표시 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 “가” 부분 건물 74.0㎡ 및 같은 감정도 표시 37, 38, 39, 40, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 “나” 부분 창고 11㎡를 철거하고(이하 위 건물 및 위 창고를 합하여 ‘이 사건 부동산’이라고 한다), 이 사건 토지를 인도하며, 26,820,700원을 지급하라.

반소: 원고는 피고로부터 이 사건 부동산을 35,000,000원에 매수하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 이 사건 토지에 관하여 1995. 1. 20. 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.나. 이 사건 토지 위에는 본소 청구취지 기재와 같이 별지 감정도 표시 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 “가” 부분 74.0㎡에 건물이, 같은 감정도 표시 37, 38, 39, 40, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 “나” 부분 11㎡에 창고가 각 존재하고 있는데, 위 건물 및 창고, 즉, 이 사건 부동산에 관한 건축물대장 등이 없어 정확한 건축 시기 등은 알 수 없으나, 최초 건물의 신축은 원고의 부친 망 D가 하였고, 피고의 모친 망 E이 2011. 8.경 사망하기 전까지 D 내지 원고에게 1년에 대두 3말씩을 지급하고 이 사건 부동산에 거주하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제4호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 광주지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 철거 및 인도청구에 관한 판단

원고는, 망 E이 망 D가 신축한 건물 51㎡를 임차하여 사용 중 사망하였고, 그 후 피고가 차임도 지급하지 아니한 채 무단으로 건물을 증축하거나 하우스(창고)를 짓는 등 이 사건 부동산을 신축하였다고 주장하면서, 피고를 상대로 이 사건 부동산의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하고 있으나, 피고가 이 사건 부동산을 신축하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없다(앞서 본 바와 같이 이 사건 부동산 건축에 관한 아무런 자료가 없고, 피고는 기존 건물의 지붕만 바꾸었다고 주장할 뿐이다). 따라서, 앞서 본 기초사실에 의하면, 망 D와 망 E 사이에 이 사건 부동산에 관하여 기한의 정함은 없이 차임을 연 대두 3말로 정한 임대차계약이 체결된 사실이 인정될 뿐이므로, 피고가 이 사건 부동산의 소유자임을 전제로 한 원고의 철거 청구 및 이 사건 토지의 인도 청구는 그 이유가 없다.

나. 차임 상당의 부당이득청구에 관한 판단

또한, 원고는, 피고가 이 사건 부동산을 무단으로 건축하였다고 주장하면서 2012. 1.부터 2019. 12.까지 이 사건 토지에 대한 차임 상당의 부당이득금 26,820,700원의 지급을 구하나, 위 주장이 이유 없음은 앞서 본 바와 같은바, 원고는 망 E의 상속인들을 상대로 임대차계약에서 정한 차임인 연 3말의 대두를 구하는 것은 별론으로 하고, 피고가 이 사건 토지를 무단 점유하고 있음을 전제로 위와 같이 부당이득을 구할 수는 없다{더구나 위 26,820,700원은 이 법원의 F감정평가사사무소장에 대한 감정축탁결과를 근거로 하는데, 위 금액은 이 사건 토지 전부에 대하여, 2012년부터 2019년까지 매 2년마다 임대차계약을 갱신하는 것으로 상정한 임대료(임대차보증금이 없는 상태의 임대료)의 합계임이 분명하다}. 원고의 위 부분 청구 역시 이유 없어 받아들이지 않는다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고는, 망 D가 1969년경 이 사건 부동산을 신축하였는데, 1979년경 망 E이 망 D로부터 55만 원에 이를 매수하고 토지사용료로 연 대두 3말을 지급하기로 하였다고 주장하면서, 이 사건 부동산에 관하여 관습법상 법정지상권이 성립하였으므로, 이 사건 반소장의 송달로써 원고에게 이 사건 부동산을 3,500만 원에 매수할 것을 청구한다고 주장한다.

그러나, 을 제2, 3호증의 각 1의 기재만으로는 망 E이 1979년경 망 D로부터 이 사건 부동산을 매수하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 오히려 부지를 제외하고 건물만을 매매하는 것이 이례적이라고 할 것인바, 앞서 본 바와 같이 망 E이 망 D로부터 이 사건 부동산을 임차하였다고 보일 뿐이다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구 및 피고의 반소청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

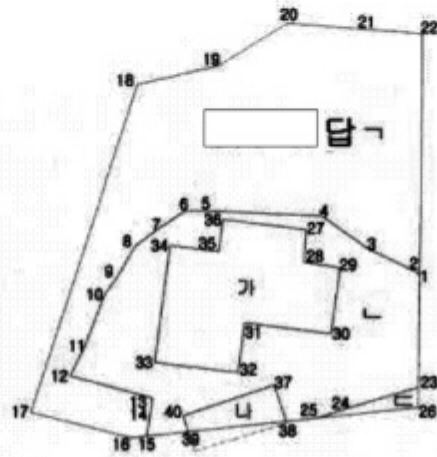
판사 송주희

감 정 도

토 지 소 재

광주시

사건번호 : 2019 가단 12182 건물철거 및 토지인도



토 지		내 용		
지 번	지 목	내 용	부호	면 적(m ²)
		1-22,1을 순차적으로 연결한 부분	ㄱ	298
		1-15,39,36,25,24,23,1을 순차적으로 연결한 부분	ㄴ	239
	답	23-26,29을 순차적으로 연결한 부분	ㄷ	4
		27-36,27을 순차적으로 연결한 부분	가	74
		37-40,37을 순차적으로 연결한 부분	나	11
				비고