

수원지방법원 여주지원 2018. 5. 29 선고 2016가단56313 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 일원송헌

담당변호사 김웅렬

피 고 B

변론 종결 2018. 4. 17.

판결 선고 2018. 5. 29.

주 문

1. 이 사건 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

- 주위적 청구취지 : 피고는 원고에게 별지 부동산목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 조립식 건축물 42㎡를 철거(이하 '이 사건 조립식 건축물'이라 한다)하고, 위 선내 (가)부분 토지 42㎡를 인도하라.
- 예비적 청구취지 : 피고는 원고에게 이 사건 조립식 건축물 42㎡를 인도하고, 위 선

내 (가) 부분 토지 42㎡를 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고와 피고는 2005. 6. 28. 원고 소유의 이 사건 토지에 관하여 기간 2005. 7.1.부터 2010. 6. 30.까지, 보증금 600만 원, 차임 월 50만 원인 임대차 계약을 체결하였다.

나. 그 후 피고는 이 사건 토지 위에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)과 이 사건 조립식 건물을 지었다. 그리고 피고는 2005. 9. 20. 원고의 명의로 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 원고는 2005. 9. 20. 이 사건 토지 및 건물을 담보로 C협동조합으로부터 5천만원(이하 '이 사건 대출금'이라 한다)을 대출받은 다음 이를 피고에게 빌려주었다.

라. 피고는 2005. 10. 5. 원고에게 '피고가 대출금 5천만 원의 이자를 갚기로 하고,만일 이자가 연체되거나 원고에게 불이익이 발생할 경우 이 사건 건물에 대한 모든 권리를 포기한다.'라는 내용의 각서(이하 '이 사건 각서'라고 한다)를 작성하여 주었다.

마. 원고와 피고는 2010. 6. 30. 이 사건 토지에 관하여 기간 2010. 6. 30.부터 2013. 6. 30.까지, 보증금 600만 원, 차임 월 70만 원인 임대차 계약(이하 '이 사건 임대차 계약'이라 한다)을 체결하였다(당시 작성된 계약서에는 임대목적물이 이 사건 토지 및 건물로 기재되어 있으나, 아래에서 보는 것과 같이 당시 이 사건 건물의 소유자는 피고였으므로, 원고와 피고는 이 사건 토지만을 임대목적물로 삼았다고 볼 수 있다).

(인정근거) 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론전체의 취지.

2. 당사자의 주장

가. 원고

1) 주위적 청구

원고와 피고 사이의 이 사건 임대차 계약은 2013. 6. 30. 그 기간 만료로 종료되었고, 설령 위 임대차 계약이 갱신되었다고 하더라도 피고가 월 70만 원의 임대료를 2기이상 연체하였으므로, 위 계약은 원고의 2015. 11. 9.자 해지 통지에 의해 종료되었다. 피고는 이 사건 조립식 건물을 소유함으로써 이 사건 토지 중 위 건물의 부지 부분을 불법점유하고 있으므로, 피고는 위 건물을 철거한 다음 그 부지를 원고에게 인도하여 야 한다.

2) 예비적 청구

피고는 이 사건 각서의 작성을 통해 원고에게 이 사건 대출금의 이자를 연체하거나 원고에게 불이익이 생길 경우 이 사건 건물 및 이 사건 조립식 건물에 관한 권리를 포기하기로 약정하였다. 이후 피고가 이 사건 대출금의 이자 지급을 연체하였고, 원고가 2012. 2. 27.까지 F협에 위 대출원리금을 모두 변제하였으므로, 이 사건 건물 및 이 사건 조립식 건물의 소유권은 2012. 2. 27. 원고에게 이전되었다. 설령 이 사건 각서의 내용을 대물변제의 예약 내지 약한 의미의 양도담보 약정으로 본다고 하더라도, 이 사건 대출원리금 및 이 사건 토지의 불법점유에 따른 부당이득액이 위 각 건물의 가액을 초과하기 때문에, 별도의 정산절차를 거칠 필요 없이 위 각 건물의 소유권은 원고에게 귀속되었다고 보아야 한다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 조립식 건물 및 이 사건 토지를 인도하여야 한다.

나. 피고

1) 주위적 청구에 관하여

피고는 원고의 동의하에 이 사건 토지 및 건물을 D에게 전대하였고, 다만 위 부동산들의 소유명의자가 원고였기 때문에 위 전대차에 관한 계약서는 원고와 D의 이름으로 작성되었다. 이후 D은 피고를 대신하여 전대인인 원고에게 이 사건 토지 및 건물에 관한 임대료를 지급하여 왔으므로, 피고는 이 사건 임대차 계약의 임료 지급을 연체하지 아니하였다. 피고는 이 사건 토지의 임차인으로써 그 위에 이 사건 조립식 건물을 건축하였으므로, 위 건물에 대해 지상물매수청구권을 행사한다.

2) 예비적 청구에 관하여

피고는 원고에게 이 사건 대출금 5천만 원과 관련하여 D으로부터 받은 보증금 2천만 원을 제공하고, E 소유의 토지에 채권최고액 3천만 원의 근저당권을 설정하여 주었으므로, 원고가 C협동조합에 이 사건 대출금을 모두 변제하였다고 하더라도 이 사건각서에 따라 이 사건 건물 및 조립식 건물의 소유권이 원고에게 이전된다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 예비적 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 이 사건 건물의 임대차 관계

앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 고려하면, 이 사건 건물에 대한 임대차 계약서의 내용에도 불구하고 위 건물의 임대인은 피고이고 임차인은 D이라고 판단된다.

① 이 사건 건물을 건축한 사람은 피고이다. 그리고 원고의 주장에 따르면 최소한 원고가 이 사건 대출금을 모두 변제한 2012. 2. 27.까지는 원고와 피고 사이에서 위 건물의 소유자가 피고였고, D은 원고가 주장하는 소유권이전시기 이전인 2009. 1.20. 이 사건 건물을 임차하였다.

② D은 임대차계약에 따라 이 사건 건물을 인수한 후 차임을 피고에게 지급하였다. 위 건물에 관한 임대차 계약서에는 임대인이 원고로 기재되어 있으나, 이는 위 건물의 등기부상 소유명의자가 원고였기 때문인 것으로 보인다.

2) 이 사건 토지의 임대차가 종료하였는지 여부

가) 2013. 6. 30. 기간만으로 종료하였는지 여부

임대차 기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용·수익을 계속하는 경우 임대인이 상당한 기간 내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주된다(민법 제639조 제1항).

원고와 피고 사이의 이 사건 토지 임대차는 그 지상에 있는 이 사건 건물 및 조립식 건물의 소유를 목적으로 하는 것인데, ① 이 사건 토지의 임대차 만료일인 2013. 6.30. 이후에도 위 각 건물은

그대로 이 사건 토지 위에 존재하였고, 이 사건 건물은 피고와 임대차 계약을 맺은 D에 의해, 이 사건 조립식 건물은 피고에 의해 각 계속 사용된 사실, ② 원고가 피고 및 D의 계속 사용에 대해 상당한 기간 동안 이의를 하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 본 증거들에 의해 인정되므로, 이 사건 토지에 관한 원고와 피고 사이의 임대차는 2013. 6. 30. 묵시적으로 갱신되었다.

따라서 이 사건 임대차 계약이 2013. 6. 30. 기한만료로 종료되었다는 원고의 주장을 받아들이지 아니한다.

나) 피고의 차임연체로 인해 해지되었는지 여부

원고는 피고가 이 사건 토지의 월차임 70만원의 지급을 연체하였고, 이를 이유로 2015. 11. 9. 이 사건 임대차를 해지하였다고 주장한다. 그러나 원고는 피고가 언제부터 월차임의 지급을 연체하였는지를 특정하지 못하고 있다. 그리고 앞서 본 증거들과 을 제1, 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, D은 2009.1. 20. 이 사건 건물에 관하여 보증금 2천만 원, 차임 월 100만 원인 임대차 계약을 체결한 다음 월차임을 피고에게 지급한 사실, 2011. 1. 20. 위 건물의 임대차 보증금이 2,180만 원으로, 월차임이 109만 원으로 각 증액된 사실, D은 피고의 요청에 따라 2012. 2.경부터 이 사건 건물의 월차임을 원고에게 지급한 사실이 각 인정되는데, 피고가 D에게 이 사건 건물을 임대하였으므로 D이 원고에게 차임을 지급할 이유가 없는 점, 피고는 원고에게 이 사건 대출금의 이자를 부담하기로 약정하였던 점 등의 사정을 고려하면, D이 원고에게 지급한 월 109만 원은 피고가 원고에게 지급하여야 하는 이 사건 토지의 월차임과 이 사건 대출금의 이자였던 것으로 볼 수 있다.

따라서 피고가 원고에게 이 사건 토지의 월차임 지급을 연체하였다고 볼 수 없으므로, 피고의 차임 지급 연체로 이 사건 임대차가 해지되었다는 원고의 주장을 받아들이지 아니한다.

3) 소결론

원고와 피고 사이의 이 사건 토지에 관한 임대차 계약이 종료되었다고 볼 수 없으므로, 이를 전제로 하는 원고의 주위적 청구를 기각한다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 이 사건 건물 및 조립식 건물에 관한 약정

원고가 2005. 9. 21. F협으로부터 이 사건 토지를 담보로 5천만 원을 빌린 다음 이를 다시 피고에게 대여하여 주었고, 같은 날 원고가 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마친 사실, 피고는 2005. 10. 5. 원고에게 이 사건 대여금의 이자가 연체되거나 원고에게 불이익이 발생할 경우 신도시 부동산(이는 이 사건 건물 및 이 사건 조립식 건물을 모두 포함하는 의미라는 점에 관하여 원고와 피고 모두 다투지 아니한다)에 대한 모든 권리를 포기하기로 한다는 이 사건 각서를 작성한 사실은 앞서 본 것과 같다

이러한 사정들에 비추어보면, 원고는 피고에 대한 대여금 채권을 담보하기 위하여 피고가 신축한 이 사건 건물에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기를 마쳤고, 원고가 등기를 마치지 아니한 이 사건 조립식 건물도 위 채권의 담보로 제공되었다고 판단된다

이와 같이 차용금의 반환에 관하여 채무자가 다른 재산을 권을 이전할 것을 예약하고, 차용금 채권의 담보를 목적으로 부동산의 소유권이전에 관한 등기(이 사건 건물의 경우 원고 명의로 소유권보존등기가 이루어지기는 하였으나, 위 건물의 소유권은 이를 신축한 피고가 원시취득하였고, 위 보존등기를 통해 원고에게 소유권이 이전되었다고 볼 수 있으므로, 가등기담보 등에 관한 법률이 적용될 수 있다고 판단된다)가 이루어진 경우 채권자가 그 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여는 그 채권의 변제기후에 청산금(담보목적 부동산의 가액에서 채권액을 뺀 금액)의 평가액을 채무자 등에 게 통지하고, 그 통지가 채무자 등에게 도달한 날부터 2개월이 지나야 하며, 청산금이 없다고 인정되는 경우에는 그 뜻을 통지하여야 한다(가등기담보 등에 관한 법률 제3조제1항).

2) 정산절차가 이행되었는지 여부

원고는 이 사건 대여금의 원리금 및 피고의 이 사건 토지에 대한 불법점유로 인한 부당이득액의 합계가 이 사건 건물 및 조립식 건물의 평가액을 초과하기 때문에, 별도로 청산금액을 산정하여 피고에게 이를 통지하지 아니하였다고 하더라도 원고가 2012.2. 27.경 이 사건 건물 및 조립식 건물의 소유권을 취득하였다고 주장한다.

그러나 앞서 본 것과 같이 위 각 건물은 이 사건 대여금에 대한 담보로 제공되었으므로, 이 사건 토지의 불법점유로 인한 부당이득액은 청산금액 산정에 고려될 수 없다. 또한 감정인 G는 이 사건

건물 및 이 사건 조립식 건물의 2017. 12. 8.을 기준으로 한가액을 51,486,840원(= 이 사건 건물 35,976,140원 + 이 사건 조립식 건물 15,510,700원)으로 평가하였고, 감가상각 등을 고려하면 2012. 2. 27.을 기준으로 한 위 각 건물의 가액은 위 감정가액보다 높을 것으로 보이는 반면, 원고의 주장에 의하더라도 2012. 2. 27.까지 원고가 F협에 변제한 이 사건 대여원리금 합계는 50,846,402원으로서(원고의 2018. 4. 9.자 준비서면 제3면) 2017. 12. 8.을 기준으로 한 위 각 건물의 가액보다도 낮다. 더구나 앞서 본 것과 같이 피고는 D으로부터 받은 이 사건 건물에 대한 임대보증금 2천만 원을 원고에게 주었는데, 설령 원고가 D에 대한 보증금 반환채무를 인수하였다고 하더라도 원고는 위 보증금을 받은 때부터 이를 반환할 때까지 보증금에 대한 이자상당의 금융이익을 얻고 있다고 보아야 하므로, 청산금액의 산정에서 원고가 얻은 금융이익도 고려되어야 한다.

이러한 사정들을 고려하면, 원고가 피고에게 지급해야 하는 청산금액이 없다고 볼수 없다. 그런데 원고가 피고에게 가등기담보 등에 관한 법률에 따라 청산금액을 산정하여 통지하였다거나, 그 청산금액을 지급하였음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고는 가등기담보 등에 관한 법률이 정하는 정산절차를 이행하였다고 볼 수 없다.

따라서 이 사건 건물 및 조립식 건물의 소유권을 취득하였다는 원고의 주장을 받아들이지 아니한다.

3) 소결론

이 사건 예비적 청구는 원고가 이 사건 조립식 건물의 소유권을 취득하였음을 전제로 하므로, 이를 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 주위적 청구와 예비적 청구를 모두 기각한다.

판사 임성철

별지

부 동 산 목 록

1. 경기 이천시 H 대 500㎡

2. 경기 이천시 H 지상

경량철골구조 싱글마감지붕 제2종

근린생활시설 사무소 91.31㎡.

끝.