

수원지방법원 2016. 12. 6 선고 2015나36287 판결 [건물등철거 및 토지인도]

---

## 재판경과

수원지방법원 2016. 12. 6 선고 2015나36287 판결

수원지방법원 여주지원 2015. 10. 7 선고 2014가단12821 판결

## 전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2016. 10. 25.

판결 선고 2016. 12. 6.

제1심판결 수원지방법원 여주지원 2015. 10. 7. 선고 2014가단12821 판결

## 주문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고에게 이천시 C 대 760m<sup>2</sup> 중 별지 도면 표시 ㉓ 부분 중 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 지상에 설치되어 있는 창고(컨테이너)를 철거하고, 위 선내 부분 토지를 인도하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

## 청구취지 및 항소취지

### 청구취지

피고는 원고에게 이천시 C 대 760m<sup>2</sup> 지상에 건축된 별지 도면 표시 ① 부분 주택(석회 및 흙혼합벽돌조) 48.76㎡ 및 ②부분 주택(석회 및 흙혼합벽돌조) 60.52m<sup>2</sup>, ③ 부분 창고(컨테이너) 24㎡를 각 철거하고, 그 부분 토지를 각 인도하라.

### 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고의 아버지 D 소유이던 이천시 C 대 760m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 토지'라고 한다. 1953. 4. 3. E 명의로 회복에 의한 소유권이전등기가 경료되었다가 1963. 9. 25. 상환완료를 원인으로 F 명의로 소유권이전등기되었고, 1965. 6. 15. 매매를 원인으로 D 명의로 소유권이전등기됨)에 관하여 2004. 12. 28. 증여를 원인으로 하여 원고 명의로 소유권이전등기가 경료되었다.

나. 한편 이 사건 토지상에 미등기의 별지 도면 표시 ①부분 주택(석회 및 흙혼합벽돌조) 48.76㎡ 및 ②부분 주택(석회 및 흙혼합벽돌조) 60.52m<sup>2</sup>(이하 위 두 주택을 '이 사건 주택'이라고 한다)가 있고, 별지 도면 표시 ③ 부분 중 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 지상과 이천시 J 토지에 걸쳐 피고가 2013. 4. 1. 설치한 창고(컨테이너) 24㎡(이하 '이 사건 창고'라고 하고, 그 중 이 사건 토지 상에 위치한 부분을 '이 사건 계쟁 창고 부분'이라고 한다)가 존재한다. 이 사건 주택은 미등기이나, 1986년을 신축년도로, 1986. 4. 10.을 취득일자로 하여 재산세 과세대장에 등재되었는데, 피고가 1986. 8. 20.경 기존 건물주인 G로부터 위 주택을 200만 원에 매수하여 사용하고 있다.

다. 원고는 피고로부터 2010년부터 1년에 30만 원씩(2010년 이전에는 1년에 쌀 1.5가마를 받음)을 이 사건 토지사용료로 받아왔다.

라. 그런데 원고는 2014. 9. 5. 피고에게 '이 사건 토지에 관하여 약정이 전혀 없는바 기한의 정함이 없는 대차관계를 해지하니 이 사건 건물과 창고를 철거하고 그 부분 토지를 인도하라'는 취지의 내용증명우편을 발송하여 그 무렵 피고에게 도달하였고, 이에 대하여 피고의 아들 H은 2014. 9. 18.경 원고에게 '십 수 년이 지난 노후한 건축물에 대해 유지, 보수를 한 것 또한 토지주가 직접 방문하여 인지하고 있는 것을 임대차 기한이 없다는 이유로 갑작스런 대차관계를 해지하는 것은 있을 수 없는 일이고 엄연히 과세대장이 있어 재산세를 내고 있는 건물에 대해 불법건축물이라고 내용증명을 보낸 토지주의 의중을 의심하지 않을 수 없으며 지상권을 가지고 있는 H의 마음을 헤아려 원한만 해결을 하고자 하오니 적당한 가격에 토지를 매도할 것을 부탁한다'는 취지의 내용증명우편을 발송하였다.

마. 피고는 이 사건 주택 및 창고에 대한 재산세를 2014. 9. 16. 납부하였고, 이 사건 창고에 대한 취득세를 납부하기도 하였다.

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함), 을 제1 내지 7, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 청구원인에 대한 판단

이 사건 토지에 관한 원, 피고 사이의 약정은 기한의 정함이 없는 임대차계약에 해당한다. 원고가 이 사건 임대차계약을 해지한다고 피고에게 통고하였고, 그 통고가 피고에게 도달한 날로부터 6월이 경과하였음은 명백하므로, 민법 제635조에 따라 이 사건 토지에 관한 임대차계약은 적법하게 해지되었다. 따라서 피고는 원상회복으로 원고에게 피고에게 처분권한이 있는 이 사건 주택과 그 소유의 이 사건 계쟁 창고 부분을 철거하고, 그 해당 부지인 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 ①, ② 부분과 ③ 부분 중 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ의 각 점을 차례로 연결한 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

## 3. 피고의 주장 및 이에 대한 판단

### 가. 이 사건 주택에 대한 매수청구

1) 피고는 이 사건 주택을 소유하기 위하여 이 사건 토지를 임차하였고, 이 사건 주택이 현존하고

있으므로 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사한다고 주장한다.

2) 임차인의 지상물매수청구권은 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 토지 임대차의 기간이 만료되었음에도 그 지상시설 등이 현존하고 임대인이 임대계약의 갱신에 불응하는 경우에 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상시설의 매수를 청구할 수 있는 권리라는 점에서 보면, 위 매수청구권의 대상이 되는 건물은 그것이 토지의 임대목적에 반하여 축조되고, 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 특별한 사정이 없는 한 임대기간 중에 축조되었다고 하더라도 그 만료시에 그 가치가 잔존하고 있으면 그 범위에 포함되는 것이고, 반드시 임대계약 당시의 기존건물이거나 임대인의 동의를 얻어 신축한 건물, 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물에 한정된다고는 할 수 없고(대법원 1993. 11. 12. 선고 93다34589 판결, 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 등 참조), 건물을 매수하여 점유하고 있는 사람은 소유자로서의 등기명의를 없다 하더라도 그 권리의 범위 내에서는 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상의 처분권을 가지고 있다. 위와 같은 지상물매수청구권 제도의 목적, 미등기 매수인의 법적 지위 등에 비추어 볼 때, 종전 임차인으로부터 미등기 무허가건물을 매수하여 점유하고 있는 임차인은 특별한 사정이 없는 한 비록 소유자로서의 등기명의를 없어 소유권을 취득하지 못하였다 하더라도 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지위에 있다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다48364 판결 등 참조).

3) 앞서 본 사실과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 토지는 그 지목이 대지인 점, 이 사건 토지 위에 현존하고 있는 이 사건 주택은 피고가 이 사건 토지를 임차할 때부터 존재하였던 것으로 이후 개·보수만이 이루어진 점 등을 종합해 보면, 이 사건 토지에 관한 임대차는 이 사건 주택의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차라 할 것이다.

당심 감정인 K에 대한 감정축타결과에 의하면, 이 사건 주택의 가격은 합계 16,324,600원(= ① 부분 주택 6,338,800원, ② 부분 주택 9,985,800원)인 사실을 인정할 수 있는바, 그 가치가 잔존하고 있고, 피고는 이 사건 주택에 대한 처분권을 가지고 있다.

원고가 이 사건 임대차계약을 해지하였다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 주택을 매수할 것을 청구할 수 있다 할 것인데, 피고의 위와 같은

의사표시가 기재된 2015. 12. 29.자 준비서면이 2016. 1. 6. 원고에게 송달되었으므로, 원고와 피고 사이에는 이 사건 주택에 관하여 위 가격으로 매매계약이 성립되었다.

한편 피고의 이 사건 주택 인도 의무와 원고의 대금지급 의무는 서로 대가관계에 있는 채무로서 동시 이행관계에 있으므로(대법원 1991. 4. 9. 선고 91다3260 판결 참조), 원고의 이 사건 주택 철거 및 그 부지의 인도 청구는 그대로 받아들일 수 없는데, 원고가 이 사건 주택의 감정가격에 이의를 제기하며 그 대금지급과 상환으로 이 사건 주택의 인도를 청구하는 것으로 소를 변경하지 아니하고, 원고의 위 청구에 이 사건 주택 매수대금지급과 동시에 주택인도를 구하는 청구가 포함되었다고 볼 수도 없어(대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 전원합의체판결 참조), 원고의 이 사건 주택 철거 및 그 부지의 인도 청구는 배척할 수밖에 없다.

#### **나. 지상권 취득 주장**

이 사건 토지에 관하여 지상권 설정등기가 경료되어 있지 않으므로, 물권으로서 지상권이 성립한다고 할 수 없고, 을 제8호증의 기재만으로는 E이 이 사건 주택을 신축하여 토지와 따로 매도하였다는 등의 사실을 인정할 수 없어, 관습법상 지상권이 성립한다고 보기도 어렵다. 따라서 피고의 이에 관한 주장은 이유 없다.

#### **다. 점유취득시효 완성 주장**

피고가 이 사건 토지에 대한 사용료로 매년 쌀이나 금원을 원고에게 지급한 사실은 위에서 본 바와 같으므로, 피고가 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유, 사용하여 왔다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

### **4. 결론**

따라서 피고는 원고에게 이 사건 계쟁 창고 부분을 철거하고 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 토지를 인도할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 제1심 판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사** 김용한

판사조실

판사김새미

별지