

수원지방법원 2017. 12. 26 선고 2015나43186(본소), 2017나52733(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 유익비]

재판결과

수원지방법원 2017. 12. 26 선고 2015나43186(본소), 2017나52733(반소) 판결

수원지방법원 2015. 11. 26 선고 2015가단2238 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2017. 11. 28.

판결 선고 2017. 12. 26.

제1심판결 수원지방법원 2015. 11. 26. 선고 2015가단2238 판결

주문

1. 이 법원에서 제기된 피고(반소원고)의 예비적 반소청구를 포함하여, 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 기재 건물을 인도받음과 동시에

피고(반소원고)에게 233,916,860원을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 예비적 반소청구를 각 기각한다.

2. 소송총비용은 본소와 반소를 통틀어 그 90%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각

부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 화성시 C 대 427m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상 별지 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 철거하고, 위 토지를 인도하라.1) 나. 반소

원고는 피고에게 237,176,400원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 당심에 이르러 예비적 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

피고는 1998.경 원고의 부친인 D와 사이에 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 신축하여 사용하는 대가로 매년 그 사용료 50만 원씩을 지급하기로 약정하고, 그 무렵 D로부터 이 사건 토지를 인도받아 그 지상에 이 사건 건물을 신축하여 현재까지 위 토지를 점유·사용하여 온 사실, 그 후 원고는 2002. 7. 16.경 D의 사망에 따라 2007. 3. 22. 이 사건 토지에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로

소유권이전등기를 마치고, 2008. 11. 16.경부터 피고로부터 이 사건 토지 사용료로 연 100만 원을 수령하여 온 사실, 원고는 2015. 1. 14. 피고를 상대로 이 사건 건물의 철거 및 토지의 인도를 구하는 취지의 이 사건 본소를 제기하여 그 소장 부분이 2015. 1. 27. 피고에게 송달된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있거나, 기록상 명백하다.

2. 이 사건 임대차계약의 효력에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, D와 피고는 이 사건 토지에 관하여 기간의 정함이 없는 임대차계약을 체결하였다고 봄이 상당하고, 원고는 D의 상속인으로서 임대인의 지위를 포괄 승계하였으므로, 이 사건 임대차계약은 민법 제635조 제2항 제1호에 따라 임대인인 원고의 해지통고 의사표시가 피고에게 도달한 2015. 1. 27.부터 6월이 경과한 2015. 7. 27. 적법하게 해지되어 종료되었다 할 것이다[원고는, 당심에 이르러 피고로부터 연 50만 원 또는 100만 원의 차임을 지급받은 것은 당사자 사이에 합의된 내용이 아니라 피고가 일방적으로 지급한 것으로, 지난 10년간 토지 가액의 평균값을 기준으로 계산한 적정 토지 사용료는 연 6,493,150원이고, 실제 지급된 사용료와의 차액에 해당하는 55,431,500원(=64,931,500원-950만 원)이 지금까지 피고가 연체한 차임에 해당한다고 주장하면서 2017. 5. 2.자 준비서면의 송달로써 2기 이상의 차임 연체를 이유로 한 임대차계약의 해지통고를 한다고 주장한다. 그러나, 원고가 망 D의 상속인으로서 이 사건 임대차계약의 임대인지위를 승계하고, 이에 따라 연 50만 원 및 연 100만 원의 토지 사용료를 수령한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 그 후 원고와 피고 사이에 토지 사용료의 증액을 내용으로 하는 임대차 변경계약이 체결되었다는 점에 관한 아무런 주장·입증이 없는 이상 위 주장과 같은 사정만으로 피고가 원고에게 위 주장과 같은 사용료를 지급할 의무가 있다거나, 이를 지급하지 않은 것을 두고 피고의 채무불이행이라고 할 수는 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다].

나. 이에 대하여 피고는, D가 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고에게 '좋은 건물을 짓고 평생 살아라'는 취지로 말하여 이 사건 임대차계약의 존속기간을 최소한 '피고의 사망 시까지'로 약정하였다고 주장하나, 위 주장사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로(원고가 위 주장사실과 명백히 반대되는 주장을 하고 있는 이상 의제자백은 성립하지 아니한다), 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 또한 피고는, 원고 측의 말을 신뢰하여 평생 거주할 용도로 많은 비용을 투자하여 이 사건 건물을 신축한 이상 원고의 임대차계약 해지통보 및 이에 기초한 본소청구는 신의칙에 반하거나 권리남용으로서 허용될 수 없다고 주장한다. 그러나, 앞서 인정한 사실 및 아래 3.항과 같이 피고의 지상물매수청구권이 인정되는 점 등에 비추어 위 주장과 같은 사정만으로는 원고의 임대차 해지통보가 신의칙 위반이라거나 원고에게 별다른 이익 없이 오로지 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데에 그 목적이 있는 것으로서 권리남용에 해당한다고 보기 어려우므로, 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 본소 및 예비적 반소청구에 관한 판단

가. 본소청구원인에 관한 판단

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 항변 및 예비적 반소청구에 관한 판단

피고는, 원고의 본소청구가 이유 있는 것으로 받아들여질 경우에 대비한 항변 내지 예비적 반소로서 원고에게 지상물매수청구권의 행사에 따른 매매대금 220,176,400원과 이 사건 토지에 관한 유익비 지출액 1,700만 원 합계 237,176,400원과 그 지연손해금의 지급을 구하므로 이에 관하여 본다.

1) 지상물매수청구에 관한 판단 가) 살피건대, 이 사건 임대차가 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차인 점, 그런데 원고의 해지통고에 따라 이 사건 임대차가 2015. 7. 27. 종료된 점은 앞서 본바와 같고, 위와 같은 임대차계약의 종료 당시 이 사건 건물이 이 사건 토지 위에 현존하고 있는 사실, 이 사건 소송 계속 중 이 사건 건물에 대한 피고의 매수청구권 행사의 뜻이 담긴 2017. 1. 18.자 반소장이 2017. 1. 31. 원고에게 도달한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 기록상 명백하다. 위 인정사실에 의하면, 피고의 지상물매수청구권의 행사에 따라 이 사건 건물에 관하여 피고와 원고 사이에 매매계약이 성립되었다고 할 것이다.

나) 이에 대하여 원고는, 이 사건 임대차계약의 해지통고는 피고의 토지 사용료 연체에 따른 것이므로 피고는 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 항변하나, 위 주장과 같은 피고의 채무불이행 사실을 인정할 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 위 항변은 이유 없다.

다) 나아가 이 사건 건물의 매매대금에 관하여 보건대, 당심 감정인 E의 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 건물의 시가는 2016. 11. 2. 기준 합계 220,176,400원(=주택 197,696,400원+제시외 건물 22,480,000원)인 사실이 인정되고, 원고의 매수청구권 행사일인 2017. 1. 31.경에도 동일할 것으로 추정된다.

라) 한편, 원고는 피고의 반소 매매대금 청구가 받아들여질 경우 건물의 인도와 상환으로 지급하여야 한다고 주장하는바, 2) 앞서 본 이 사건 건물에 대한 매매계약이 성립함에 따라 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있고, 피고의 위 건물 인도의무는 원고의 매매대금 지급의무와 동시이행의 관계에 있으므로, 원고는 피고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 원고에게 매매대금으로 위 220,176,400원을 지급할 의무가 있다. 따라서 피고의 이 부분 항변 내지 예비적 반소청구에 관한 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

2) 유익비상환청구에 관한 판단 가) 피고는, 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 토지가 도로로부터 약 3m가량 낮은 곳에 위치한 논으로서 별다른 재산적 가치가 없었는데 농지전용허가를 받아 그 경계에 3m가 넘는 콘크리트 옹벽을 설치하고 다량의 흙을 성토하여 대지화 한 다음 도로점용허가를 받아 약 110m가량의 진출입로를 개설하였으며 그 지하에 오폐수관로용 홍관 40개를 매설하는 등으로 합계 1,700만 원의 비용을 지출하였고, 이에 따라 1억 6,000만 원 이상의 가치증가액이 현존하고 있으므로, 민법 제626조에 따라 원고로부터 위 유익비를 반환받을 권리가 있다고 주장한다.

나) 살피건대, 피고가 이 사건 토지에 관하여 3,540,460원을 지출하여 농지전용허가를 받았고, 성토비용, 진출입로 개설비용, 오폐수관로용 홍관설치비용으로 1,020만 원을 지출한 사실, 이에 따라 이 사건 토지의 현존하는 가치증가액은 2016. 11. 2. 기준 현재 161,406,000원(=3억 1,598만 원-154,574,000원)인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 5, 7호증의 기재 및 영상, 당심 감정인 E의 감정결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있고, 달리 반증이 없다. 따라서 피고가 지출한 비용 합계 13,740,460원(=3,540,460원+1,020만 원)은 이 사건 토지의 객관적 가치를 증가시킨 유익비에 해당한다.

다) 또한 피고는, 이 사건 토지에 정화조를 설치하면서 650만 원의 비용을 지출하였다고 주장하여 유익비로서 그 상환을 구하는 취지로 보인다. 그러나, 을 6호증의 기재만으로는 위 주장과 같은

정화조 설치비용이 이 사건 토지의 객관적 가치를 증가시켰다거나 이 사건 토지에 부합되어 독립성이 없는 것에 대한 비용으로서 유익비에 해당한다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 라) 따라서 임차인인 피고는 임대인인 원고에 대하여 피고가 이 사건 토지에 관하여 지출한 금액과 가치증가액 중 더 적은 금액으로서, 변론 전체의 취지에 따라 원고가 선택하였다고 봄이 상당한 피고의 지출액 13,740,460원에 대한 유익비상환청구권이 있고, 원고는 피고에게 위 돈을 지급할 의무가 있다. 나아가 피고는 원고로부터 위 유익비를 지급받을 때까지 일응 이 사건 토지를 유치하여 그 인도를 거절할 권리가 있으므로, 피고의 이 부분 항변 내지 예비적 반소청구에 관한 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

다. 소결론

원고는 피고에게, 피고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 위 건물의 매매대금 220,176,400원 및 이 사건 토지에 관한 유익비 13,740,460원의 합계 233,916,860원을 지급할 의무가 있다(나아가 피고는, 예비적 반소로써 위 건물의 매매대금 및 위 유익비에 대한 지연손해금의 지급을 아울러 구하나, 피고가 이 사건 건물의 인도의무를 이행 또는 이행제공 하였다는 점에 관한 아무런 주장·입증이 없는 이상, 동시이행항변권의 당연효 내지 존재효로서 원고의 매매대금지급의무는 이행지체에 빠지지 아니하므로, 위 인정범위를 넘는 피고의 반소청구는 이유 없다).

따라서 피고의 항변 내지 예비적 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있고, 결국 피고에 대하여 위 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하는 원고의 본소청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 이 법원에서 제기된 피고의 예비적 반소에 따라, 원고는 피고에게, 피고로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 위 233,916,860원을 지급할 의무가 있으므로, 피고의 예비적 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 받아들이고, 나머지 예비적 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 본소청구에 관한 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 본소에 대한 피고의 항소 및 이 법원에서 제기된 피고의 예비적 반소청구를 일부 받아들여 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

판사정종건

판사지은희

별지

1) 원고는 당심 제5차 변론기일에 2017. 11. 14.자 준비서면을 진술하여 이 사건 건물에 대한 매매대금의 지급과 상환으로 위 건물의 인도를 구할 의사도 있다고 밝혔으나, 위 청구취지와 같이 이 사건 건물의 철거 및 토지의 인도를 구하는 소를 지상건물의 인도를 구하는 소로 변경하지는 아니하였으므로, 이하에서는 원고의 본소청구와 관련하여서는 이 사건 건물의 철거 및 토지 인도청구의 당부에 관하여만 판단한다.

2) 원고는 앞서 본 바와 같이 2017. 11. 14.자 준비서면을 통하여 대금지급과 상환으로 지상물의 인도를 구할 의사가 있음을 밝히면서도 대금지급과 상환으로 이 사건 건물의 인도를 구하는 것으로 본소 청구취지를 변경하지는 않았는바(대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 전원합의체 판결 참조), 이를 재항변 내지는 피고의 반소청구에 관한 동시이행항변으로 본다.