

수원지방법원 2023. 12. 20 선고 2022가단516568(본소), 2022가단571350(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도등청구 · 건물매수청구권]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 감우 담당변호사 문정균

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 이호언

소송복대리인 변호사 김도완

변 론 종 결 2023. 10. 25.

판 결 선 고 2023. 12. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제2항 기재 토지를 인도하며, 2022. 4. 6.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 845,000원의 비율로 계산한 돈을 매월 말일에 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 5,506,150원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

원고는 1988. 6. 22. 원고의 아버지로부터 별지 목록 제2항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 증여받아 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 1978.경부터 이 사건 토지에 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 소유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 1978.경 원고의 아버지와 원고로부터 이 사건 토지를 사용대차하여 이 사건 건물에서 거주하다가 2004. 10.경 이사하여 이 사건 건물의 사용수익을 종료하였다. 이 사건 건물의 건축시기 등을 감안할 때 이미 그 사용수익에 필요한 기간이 경과하였으므로 원고는 언제든지 위 사용대차계약을 해지할 수 있고, 이 사건 소장 부분의 송달로 해지의 의사표시를 하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하며, 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 이 사건 토지의 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 원고의 아버지로부터 이 사건 건물을 매수하면서 이 사건 토지를 임차하였고, 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 종료한 이상 이 사건 건물에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 건물매수청구권을 행사하면서 반소로 이 사건 건물의 가액에 해당하는 금액의 지급을 구한다.

3. 판단

가. 원고의 인도 및 철거 청구에 대하여

1) 청구원인에 대한 판단

민법 제613조 제2항에 의하면, 사용대차에 있어서 그 존속기간을 정하지 아니한 경우에는, 차주는 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용수익이 종료한 때에 목적물을 반환하여야 하나, 현실로 사용수익이 종료하지 아니한 경우라도 사용수익에 충분한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지하고 그 차용물의 반환을 청구할 수 있는 것인바, 민법 제613조 제2항 소정의 사용수익에 충분한 기간이 경과하였는지의 여부는 사용대차계약 당시의 사정, 차주의 사용기간 및 이용상황, 대주가 반환을 필요로 하는 사정 등을 종합적으로 고려하여 공평의 입장에서 대주에게 해지권을 인정하는 것이 타당한가의 여부에 의하여 판단하여야 할 것이다(대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다23669 판결 참조).

위 각 증거들과 갑 제5, 6호증의 각 기재, 이 법원의 시가감정축탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고가 1978.경부터 원고 아버지와 원고로부터 이 사건 토지를 사용대차하여 무상으로 사용수익하면서 현재까지 그 지상에 이 사건 건물을 소유하여 온 사실, ② 피고가 이 사건 토지를 무상으로 사용하여 온 기간이 40년 이상이고, 이 사건 건물은 노후하여 현재 그 시가가 5,506,150원에 불과한 사실, ③ 피고는 2004. 10.경 이 사건 건물에서 이사한 후 이 사건 건물을 더 이상 사용수익하지 아니하는 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관하여 시기의 약정이 없는 사용대차계약이 성립하였고, 피고가 이를 사용수익함에 족한 기간이 경과하였다고 봄이 타당하여 원고에게 위 사용대차계약의 해지권을 인정할 것인바, 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구한다는 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2022. 4. 4. 피고에게 송달되었음은 기록상

명백하므로, 이 사건 토지에 관한 사용대차계약은 2022. 4. 4. 해지되어 종료하였다.

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

2) 피고의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 건물을 소유를 위하여 이 사건 토지를 임차하였음을 전제로 건물매수청구권을 행사한다고 주장하나, 피고가 이 사건 토지를 사용수익하여 이 사건 건물을 소유하면서 원고의 아버지나 원고와 차임에 대하여 약정하거나 차임을 지급하였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 이 사건 건물의 소유를 위하여 이 사건 토지를 임차하였다고 보기 어려우므로 피고의 건물매수청구권 행사와 반소 청구는 받아들이지 아니한다.

나. 부당이득반환 청구에 대하여

위 인정사실에 의하면 피고는 이 사건 토지에 관한 사용대차계약이 종료한 다음날부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 이 사건 토지의 점유사용으로 인한 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

이 법원의 임료감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지의 2022. 4. 1.부터 2023. 3. 31.까지 차임은 월 845,000원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 이 사건 토지에 관한 사용대차계약이 종료한 후로서 원고가 구하는 2022. 4. 6.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 845,000원의 비율로 계산한 금액을 매월 말일에 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김정운

[별지]

부동산목록

1. 경기도 용인시 처인구
 [도로명주소] 경기도 용인시 처인구
 흙벽돌구조, 블록구조 스테이지붕 단층 단층주택, 창고, 축사(우사)
 1층(축사(우사)) 131.4㎡
 1층(주택) 80.77㎡
 1층(창고) 28.8㎡
2. 경기도 용인시 처인구 전 676㎡

끝. 40

