

의정부지방법원 고양지원 2018. 4. 6 선고 2016가단26672 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

의정부지방법원 2018. 10. 4 선고 2018나2647 판결

의정부지방법원 고양지원 2018. 4. 6 선고 2016가단26672 판결

전 문

원고(선정당사자) A

피고(선정당사자) B

변론 종결 2018. 3. 16.

판결 선고 2018. 4. 6.

주 문

1. 피고들은 원고들에게 고양시 덕양구 C 임야 350㎡ 및 D 임야 380㎡ 중 별지 도면표시 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2의 각 점을 순차 연결한 선내 (가)부분 지상 주택 62㎡, 같은 도면 표시 1, 2, 7, 8, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (나)부분 지상 가건물 7㎡, 같은 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차 연결한 선내 (C)부분 지상 장독대 4㎡를 각 철거하고, 원고들에게 같은 도면 표시 1, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 5, 4, 3, 2, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 토지 부분 110㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 사실 인정

가. 원고들은 형제지간으로, 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다) A이 고양시 덕양구C 임야 350㎡를, 원고(선정자, 이하 '원고'라 한다) E가 D 임야 380㎡(통칭할 경우 이하 '이 사건 토지'라 한다)를 소유하고 있다.

나. 원고들의 아버지인 F은 G에게 이 사건 토지를 임대하였고(현재 차임은 연 70만원이다), G는 위 토지 지상{별지 도면 표시 (가)부분 62㎡, (L)부분 7㎡, (C)부분 4㎡ 등}에 1층 목조 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 소유하면서 1979. 6.경 건축물대장에 이를 등재하였다.

다. G는 2009. 5. 21. 사망하였고, 피고(선정당사자, 이하 '피고'라 한다) B와 나머지피고들은 망 G의 상속인들이다.

라. 원고들은 이 사건 소장을 제출하면서, 차임 연체(이 사건 소 제기일인 2016. 11.16. 당시 10년치 차임에 가까운 670만 원이 미지급되었다고 주장)를 이유로 이 사건임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였고, 피고들은 이 사건 소 제기 후에 원고들에게 연체 차임 670만 원을 변제하였다.

[인정 근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 6, 7, 12호증(일부 가지번호 포함)의 각 기재, 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 이 사건 청구원인에 관한 판단

위에서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 9기 이상의 차임 연체를 이유로 원고들의 계약 해지 의사를 담은 소장 부분의 송달로 해지되었으므로, 피고들은 원고들에게 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2의 각 점을 순차 연결한 선내 (가)부분 지상 주택 62㎡, 같은 도면 표시 1, 2, 7, 8, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (L)부분 지상 가건물 7㎡, 같은 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차 연결한 선내 (C)부분 지상 장독대 4㎡를 철거하고, 원고들에게 같은 도면 표시 1, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 5, 4, 3, 2, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 토지 부분 110㎡를 인도할 의무가 있다.

원고들은, 철거 대상인 이 사건 주택이 사회통념상 불가분적인 한 채의 건물이고 원고들은 형제이자 공동의 임대인이므로 각 소유 토지별로 그 지상의 해당 주택 부분의 철거 및 인도 청구를 따로 하지 않고, 이와 같이 구하는 것이라고 주장하는바, 원고들(형제지간)의 관계, 토지의 소유관계, 토지 및 주택의 사용 내역, 이 사건 토지 지상에 소재하는 주택이 불가분적인 한 채의 건물이라는 거래관념이나 소송경제 등에 비추어 원고들이 각자 소유하는 토지별로 쪼개어 별도로 청구하지 않는 데 타당한 이유가 있는 것으로 판단한다.

나. 피고들의 주장 및 그에 관한 판단

(1) 피고들의 주장

① 원고들이 이 사건 소 제기 이전까지 피고들에게 차임을 독촉하거나 임대차계약해지 통보를 하지 않았던 점에 비추어, 이 사건 소송은 사회통념상 신의칙에 반하는 것이다.

② 현재 이 사건 주택에는 건강상태 및 거동이 불편하고 연로하여 간병인의 도움으로 어렵게 생활하는 피고 H, I가 거주하고 있는 사정이나 망 G가 1962년경부터 이 사건 주택에서 계속 거주하다가 사망한 이래 그 가족들이 오래되고 낡은 위 주택을 보수(무단 증축은 하지 않았음)하면서 현재까지 거주하고 있는 사정 등으로 인하여, 연체차임을 변제하고 임대차계약을 계속 유지하기를 희망한다(원고들은 G가 위 주택을 취득하고 17년이 경과한 이후인 1979년에 이르러서야 이 사건

토지를 이전 소유자인 J문중으로부터 취득하였다).

③ 더욱이, 이 사건 주택이 이 사건 토지의 지가 상승에 상당 부분 기여하고 있고, 이 사건 주택과 그 주변 수목의 경제적 가치가 상당한데(1억 8,000만 원 가량) 그 정당한 대가를 지급하지도 않은 채 철거 청구를 하는 것은 사유재산권의 침해에 해당하고 신의성실에 어긋나는 권리남용이다.

(2) 판단

살피건대, 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 경우 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있으므로(민법제640조, 641조), 원고들이 이 사건 소 제기 이전에 피고들에게 차임 독촉을 하지 않았거나 미리 임대차계약을 해지한다는 의사를 통지하지 않았다고 하여 이 사건 제소가 신의칙에 반하는 것은 아니다.

또한, 피고들이 이 사건 토지에 관하여 연체된 차임 670만 원을 마련하여 이 사건소송 계속 중에 원고들에게 변제한 사실은 앞에서 인정한 바와 같으나, 원고들은 피고들과의 신뢰관계가 파탄되었음을 사유로 더 이상 임대차계약이 유지되는 것을 원하지 않는다는 의사를 표시하였으므로(이 법원의 조정 시도에도 조정은 성립되지 않았음), 피고 H, I의 어려운 사정이나 그밖에 G와 그 가족들이 오랜 세월을 걸쳐 위 주택과 주변의 수목 등을 가꾸고 관리하면서 거주해왔다는 점을 고려하더라도, 이 사건 소송이 신의칙에 위배된다고 단정하기는 어렵다. 또한 망 G가 이 사건 주택을 취득하고 상당한 기간이 경과한 이후에야 원고들이 이 사건 토지를 매수하였다는, 취득의 선후관계만으로 위와 같은 판단을 뒤집을 수는 없다.

나아가, 이 사건 주택과 그 주변 수목의 시가가 상당하다고 하더라도, 앞에서 인정한 바와 같이 이 사건 임대차계약은 피고들의 채무불이행(9기 이상의 차임 연체)을 이유로 해지되어 피고들이 원고들에 대하여 민법 제643조에 정하여진 지상물 매수청구권을 행사할 수 있는 경우에도 해당하지 않으므로(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685판결 등 참조, 한편 지상물 매수청구권은 임대차계약이 기간 만료로 종료한 경우에 적용되는 것으로서, 토지와 그 지상 건물을 별개의 권리 객체로 취급하는 법제도 하에서 건물 및 토지 소유자의 상반되는 권리관계를 조율하는 기능을 수행한다. 따라서 이 사건과 같이 차임 연체로 인하여 지상물 매수청구권 행사 요건을 갖추지 않은 경우에도 건물 철거 청구가 사유재산권의 침해 혹은 권리남용이라고 보기는 어렵다), 피고들의

주장은 어느 모로 보나 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고들의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 임선지

원고 선정자 명단

1. A
2. E. 끝.

피고 선정자 명단

1. H
2. B
3. K
4. L
5. I
6. M
7. N
8. O
9. P

미성년자이므로 법정대리인 친권자 모 M. 끝.

법원감정 감정도

토지 소재	고양시 덕양구
-------	--

범례	명칭
	주택
	가건물
	장독대
	담장선

2017년 08월 11일

감정인 주소: 경기도 고양시 덕양구

소속: 한국국회정보공사 경기도정보보호고양지서

성명: 최희기씨