

의정부지방법원 고양지원 2023. 2. 15 선고 2022가단2530 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2023. 2. 1.

판 결 선 고 2023. 2. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 고양시 일산동구 C 전 2,898.7㎡ 중 별지 도면 표시 4, 5, 7, 8, 다, 라, 10, 11, 12, 아, 자, 차, 카, 타, 파, 하, 가1, 나1, 44, 라1, 마1, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 183.4㎡ 지상 벽돌조 시멘트기와지붕 단층 및 2층주택을 철거하고, 위 토지 부분을 인도하고,
나. 1,300,000원 및 2022. 1. 1.부터 위 가.항 기재 인도 완료일까지 연 500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가.항 및 피고는 원고에게 1,800,000원 및 2022. 1. 1.부터 고양시 일산동구 C 전 2,898.7㎡ 중 별지 도면 표시 4, 5, 7, 8, 다, 라, 10, 11, 12, 아, 자, 차, 카, 타, 파, 하, 가1, 나1, 44, 라1, 마1, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 183.4㎡의 인도 완료일까지 연 500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 고양시 일산동구 C 전 2,898.7㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 소유자이다.

나. 이 사건 토지 및 그에 인접한 고양시 일산동구 D, E, F, G, H 토지 지상에는 미등기 무허가 벽돌조 시멘트기와지붕 단층 및 2층 주택(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)이 위치하고 있는데, 이 사건 건물 중 이 사건 토지 지상에 위치한 부분은 별지 도면 표시 4, 5, 7, 8, 다, 라, 10, 11, 12, 아, 자, 차, 카, 타, 파, 하, 가1, 나1, 44, 라1, 마1, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 183.4㎡(이하 ‘이 사건 계쟁 토지’라 한다)이다.

다. 이 사건 건물을 실질적으로 사용수익하고 있는 피고는 2012년경 원고와 이 사건 계쟁 토지에 관하여 연 500,000원의 사용료를 지급하기로 약정하고, 그에 따라 2012. 3. 9., 2013. 3. 8., 2013. 12. 2., 2014. 2. 11., 2015. 12. 28., 2016. 12. 6. 각 500,000원씩을 지급하였으나, 그 후부터는 2018. 1. 8., 2019. 1. 7. 각 300,000원, 2020. 1. 31. 100,000원을 지급한 외에 별도의 사용료를 지급한 바는 없다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 기재, 갑 제2호증의 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 고양지사에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 앞서 인정한 사실에 의하면 원고와 피고 사이에는 2012년경 이 사건 계쟁 토지에 관하여 차임 연

500,000원으로 정한 임대차계약이 체결되었다고 봄이 상당한데, 피고가 그에 따른 차임을 2회 이상 연체하였음을 이유로 위 임대차계약을 해지하겠다는 취지가 기재된 원고의 이 사건 2022. 6. 10.자 준비서면이 2022. 6. 14. 피고에게 도달하였음은 기록상 명백하므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물 중 이 사건 계쟁 토지 지상 부분을 철거하고, 이 사건 계쟁 토지를 인도하고, 위 임대차계약에 따른 피고의 미지급 차임 및 임대차계약 해지 후의 점유사용에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 나아가 피고가 원고에게 지급하여야 할 미지급 차임 내지 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 앞서 인정한 사실에 의하면 피고는 원고에게 위 임대차계약에 따른 차임 중 2017년까지 발생한 부분은 모두 지급하였다고 할 것이나, 2018년 및 2019년 차임 중 각 200,000원(= 500,000원 - 300,000원) 합계 400,000원, 2020년 차임 중 400,000원(= 500,000원 - 100,000원) 및 2021년 차임 500,000원은 지급하지 아니하였다고 할 것이므로, 결국 피고가 원고에게 지급하여야 하는 미지급 차임 및 부당이득의 액수는 위 각 미지급차임의 합계 1,300,000원 및 2022. 1. 1.부터 이 사건 계쟁 토지 인도 완료일까지 연 500,000원의 비율로 계산한 돈이 된다[원고는, 피고가 2017년 차임 500,000원도 지급하지 아니하였다는 취지로 주장하나, 피고가 2013년에 차임을 2회 지급한 부분이 존재하므로 이는 차임을 선급(先給)한 것으로 봄이 상당하므로 위 주장은 받아들이지 아니한다].

3. 피고의 항변에 관한 판단

가. 점유취득시효 완성 항변에 관한 판단

피고는, 이 사건 계쟁 토지는 피고의 선대(先代)가 이 사건 토지의 전 소유자로부터 매수한 것으로서 피고의 부(父)인 망 1가 1963년경 이 사건 건물 중 일부를 신축한 후 1987년경 이 사건 건물을 증축하는 방법으로 점유하다가, 1가 사망함에 따라 그 상속인인 피고가 이를 계속 점유하여 2007년경 이 사건 계쟁 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 계쟁 토지 지상 건물의 철거 및 인도, 그 사용수익에 따른 부당이득반환의무를 부담하지 아니한다고 항변한다.

그러나 을 제9호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 기재만으로는 이 사건 건물 중 이 사건 계쟁 토지

지상에 위치한 부분이 건축된 지 20년 이상이 경과하여 이 사건 계쟁 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다[설령, 이 사건 계쟁 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다 하더라도, 피고는 원고와 위와 같이 이 사건 계쟁 토지에 관한 임대차계약을 체결함으로써 그 시효완성의 이익을 포기하였다고 봄이 상당하므로(대법원 1997. 10. 24. 선고 97다14606 판결 취지 참조), 이에 관한 원고의 재항변(원고는 위와 같은 임대차계약의 체결로써 피고의 점유가 타주점유로 전환되었다고 주장하는바, 이를 이와 같이 선행하여 판단한다)이 이유 있어 결국 피고의 위 항변은 받아들일 수 없다].

나. 차임 감액 합의, 미지급 차임 상계 및 지상물매수청구권 행사 항변에 관한 판단

1) 피고의 항변

원고와 피고 사이에 2018년경 위 임대차계약에 따른 차임을 300,000원으로 감액하기로 합의하였으므로 피고는 2019년까지의 차임을 연체한 바 없고, 한편 원고가 2020년경 이 사건 토지 주변에서 성토공사를 함에 따라 피고가 사육하던 닭이 폐사하고, 하수관 및 정화조가 파손되어 총 7,400,000원의 재산상 손해가 발생하였으며, 원고가 피고 소유의 닭장 및 목련나무를 손괴하였는바, 피고는 원고의 피고에 대한 2020년 이후의 차임채권과 피고의 원고에 대한 위와 같은 원고의 행위에 따른 손해배상채권을 상계하므로, 결국 피고의 원고에 대한 미지급채권은 남지 않게 되었고, 따라서 원고의 피고에 대한 차임연체를 이유로 한 위 임대차계약의 해지통고는 그 효력이 없다고 할 것이며, 다만 위 해지통지는 기간의 정함이 없는 위 임대차계약의 해지통고로서의 효력이 있을 뿐인데, 피고는 원고에게 이 사건 건물 중 이 사건 계쟁 토지 지상 부분에 대한 지상물매수청구권을 행사하므로, 피고는 원고로부터 그에 따른 매수대금을 지급받을 때까지 원고의 철거 및 인도청구에 응할 수 없다.

2) 판 단

먼저 ① 원고와 피고 사이에 피고가 주장하는 바와 같은 차임감액의 합의가 있었음은 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없어 피고의 이 부분 주장은 이유 없고, ② 나아가 피고의 상계 항변과 관련하여, 을 제5, 8호증의 영상만으로는 피고가 피고 주장과 같은 원고의 행위로 말미암아 손해를 입었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없어 이를 전제로 하는 피고의 이 부분 주장 역시

이유 없다. 결국 피고는 앞서 본 바와 같이 2회 이상의 차임을 연체하였다고 할 것인데, 그와 같은 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다고 할 것이어서(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결) 결국 피고의 지상물매수청구권 행사에 따른 동시이행의 항변 역시 이유 없게 된다. 결국 피고의 위 항변은 모두 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김동원

별지