

의정부지방법원 2013. 8. 20 선고 2011가단67606 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

대법원 2015. 11. 26 선고 2014다68211 판결

의정부지방법원 2014. 8. 28 선고 2013나11004 판결

의정부지방법원 2013. 8. 20 선고 2011가단67606 판결

전문

원고A

피고B

변론 종결 2013. 7. 23.

판결 선고 2013. 8. 20.

주문

1. 피고는 원고로부터 49,140,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 39.15㎡ 지상 목조스레트지붕 단층 농가주택을 인도하고, 별지 기재 토지를 인도하라.
2. 원고의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 주위적 청구

피고는 원고에게 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 39.15㎡ 지상 목조스레트지붕 단층 농가주택을 철거하고, 별지 기재 토지를 인도하라.

2. 예비적 청구

피고는 원고로부터 500만 원을 지급받음과 동시에 원고에게 위 건물과 토지를 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이고, 피고는 이 사건 토지의 임차인으로서 위 토지 위에 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내부분 39.15㎡ 지상 목조스레트지붕 단층 농가주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다. 나. 피고는 60년 이상 이 사건 토지에서 거주하여 왔는데, 원고는 피고와 사이의 임대차계약은 기간을 정하지 않은 임대차계약에 해당한다는 이유로 2011. 8. 29. 피고에게 위 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였다.

다. 한편, 피고는 1943년경 이 사건 건물을 축조하여 거주하기 위하여 이 사건 토지를 임차한 후 그 위에 이 사건 건물을 축조하였는데, 2009년경 위 건물이 너무 낡아서 리모델링을 한 바 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 감정인 C의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 원, 피고 사이의 임대차계약은 위 2011. 8. 29.자 해지통고에 의하여 적법하게 해지되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 항변 및 이에 대한 판단

가. 피고의 항변

피고는 이 사건 건물을 신축하여 거주하기 위하여 이 사건 토지를 임차하였는바, 원고의 의사표시에 의하여 위 임대차계약이 적법하게 해지된 이상, 이 사건 건물에 관한 매수청구권을 행사한다. 따라서 피고는 원고로부터 위 건물의 가액을 지급받음과 동시에 원고에게 위 건물 및 토지를 인도할 의무가 있을 뿐이다.

나. 판단

살피건대, 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물이 현존한 때에는 민법 제283조의 규정에 따라 임차인은 상당한 가액으로 건물의 매수를 청구할 수 있다고 할 것인바(민법 제643조), 앞서 살펴본 바와 같이 피고가 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 신축하여 거주하기 위하여 이 사건 토지를 임차하였으므로, 이는 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약에 해당한다고 할 것이고, 피고가 2012. 5. 30.자 답변서로써 이 사건 건물을 상당한 시가에 매수할 것을 요청하는 의사표시를 한 이상, 원, 피고 사이에 이 사건 건물에 관한 매매계약이 체결되었다고 할 것이다.

따라서 이 사건 건물의 철거를 구하는 원고의 청구는 이유 없다.

나아가 원고가 피고에게 지급하여야 할 금원의 액수에 대하여 보건대, 감정인 D의 감정결과에 의하면 이 사건 건물의 시가는 49,140,000원인 사실이 인정되므로, 피고는 원고로부터 위 건물의 시가에 해당하는 49,140,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 위 건물 및 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다고 할 것이다.

이에 대하여 원고는, 피고가 이 사건 건물을 신축하여 60년 이상 거주하여 오다가 2009년경 피고의 처와 아들이 원고의 어머니를 찾아가 이 사건 건물이 너무 오래되고 헐어서 리모델링을 할 것인데, 나중에 이 사건 토지를 반환할 때에는 리모델링 이전의 시세로 팔겠다고 약정한 바 있었으므로, 원고가 피고에게 지급하여야 할 돈은 리모델링된 후의 시가가 아니라, 리모델링 이전의 옛날 시세에 따른 가격일 뿐이라고 주장한다.

살피건대, 이에 부합하는 듯한 증거로는 증인 E의 증언이 있을 뿐인바, 그 증언에 의하더라도 증인 E은 당사자인 원고의 어머니인데다가, 리모델링한 건물의 시가가 49,140,000원에 이를 정도로 상당한 금액인데, 피고가 위 리모델링한 비용 일체를 포기할만한 특별한 동기가 있었다고 인정하기

어려우므로, 위 증인 E의 증언은 믿기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김주완

별지