

의정부지방법원 2021. 4. 15 선고 2020가단14208 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고 1. A

2. B

소송대리인 A

피고 1. C

2. D

변론 종결 2021. 2. 25.

판결 선고 2021. 4. 15.

주 문

1. 피고 C은 별지 제3항 기재 건물을 철거하고, 별지 제1항 기재 부동산을 원고 A에게 인도하고, 별지 제2항 기재 부동산을 원고 B에게 인도하라.

2. 피고 C은,

가. 원고 A에게 1,925,376원 및 2020. 1. 1.부터 제1항 기재 건물철거 및 부동산 인도 완료일까지 월 24,166원의 비율로 계산한 돈을,

나. 원고 B에게 10,504,423원 및 2020. 1. 1.부터 제1항 기재 건물철거 및 부동산 인도 완료일까지 월 131,883원의 비율로 계산한 돈을,

각 지급하라.

3. 피고 D는 별지 제3항 기재 건물에서 퇴거하라.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다(청구취지 제2항의 '피고 B'는 '원고 B'의 오타임이 명백하다).

이 유

1. 원고들의 주장 요지

가. 원고 A는 별지 제1항 기재 토지의, 원고 B는 별지 제2항 기재 토지의 각 소유자이며, 피고 C은 별지 제1, 2항 기재 각 토지 지상 건물인 별지 제3항 기재 건물의 소유자이다. 별지 제3항 기재 건물은 피고 D가 점유, 사용하고 있다.

나. 피고 C은 1967년경 정부의 전략촌 건설계획에 따라 별지 제1, 2항 기재 토지를 제공받아 그 지상에 별지 제3항 기재 건물을 신축하였다. 당시 정부는 토지의 소유권을 확보하지 않은 상태에서 피고 C을 비롯한 입주자들에게 토지를 점유, 사용하게 하였고, 원고들과 피고 C 사이에 별지 제1, 2항 기재 각 토지에 관하여 임대차계약을 명시적으로 체결한 사실은 없지만, 1984년경부터는 공시지가의 5%에 해당하는 금액을 매년 도지(임료)로 받아왔는바 원고들과 피고 C 사이에는 민법 제635조의 법리가 적용되는 기간의 정함이 없는 임대차계약이 존재한다.

다. 그런데 피고 C이 약 10년간 총 12,429,800원의 임료를 연체하였으므로, 원고들은 이 사건 소장부분 송달로써 피고 C과의 임대차계약을 해지한다.

라. 따라서 피고 C에게는 아래와 같은 의무가 있다.

1) 피고 C은 별지 제3항 기재 건물을 철거하고, 별지 제1항 기재 토지는 원고 A에게, 별지 제2항 기재 토지는 원고 B에게 각 인도하여야 한다.

2) 피고 C은 2019. 12. 31.까지의 연체 임료로서 원고 A에게 1,925,376원, 원고 B에게 10,504,423원을 각 지급하여야 한다.

3) 피고 C은 2020. 1. 1.부터 위 건물 철거 및 토지 인도일까지 임료 또는 임료 상당 부당이득으로서 원고 A에게 월 24,166원, 원고 B에게 월 131,883원을 지급하여야 한다.

마. 피고 D는 피고 C에 대하여 대항력이 있는지와 무관하게 별지 제3항 기재 건물에서 퇴거하여야 한다.

2. 판단

가. 원고들의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

1) 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고들의 주장과 같이 피고 C의 원고들 소유의 별지 제1, 2항 기재 각 토지 지상에 별지 제3항 기재 건물을 소유하고 있는 사실, 원고들이 피고 C으로부터 임료를 받아온 사실, 피고 C이 임료를 연체한 사실이 각 인정된다. 따라서 원고들과 피고 C 사이에는 묵시적으로 별지 제1, 2항 기재 각 토지에 관한 임대차계약이 체결되어 있다가 피고 C의 임료 연체를 이유로 하여 이 사건 소장 부분 송달로써 해지되었다고 할 것이므로, 피고 C은 원고들의 청구와 같이 건물 철거, 토지 인도 및 임료 또는 임료 상당 부당이득 반환의무를 부담한다.

2) 피고 C은 2004. 10. 29. 이후로는 강원 철원군 E리에서 거주하지 않고, 별지 제3항 기재 건물은 F에게 양도하였다고 항변하나, 갑 제1호증의 3의 기재에 의하면 별지 제3항 기재 건물은 여전히 피고 C의 소유이므로, 피고 C이 이를 직접 점유하고 있지 않더라도 건물의 소유로써 그 대지인 별지 제1, 2항 기재 각 토지를 점유하고 있다고 보아야 한다(설령 피고 C이 F에게 별지 제3항 기재 건물을 양도하였다고 하더라도, 소유권이전등기가 마쳐지지 않은 이상 민법제186조에 따라 소유권이전의 효력은 발생하지 않았다). 피고 C의 위 항변은 받아들일 수 없다.

나. 원고들의 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

피고 D는 이 사건 소장을 송달받고도 원고들의 주장에 전혀 다투지 아니하고, 변론기일에 출석하지도 아니하였는바, 원고들이 주장하는 사실을 전부 자백한 것으로 본다(민사소송법 제150조 제3항, 제1항). 따라서 피고 D는 별지 제3항 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 피고들에 대한 청구는 전부 이유 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사지충현

별지