

의정부지방법원 2022. 12. 13 선고 2020가단117893 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김노식

피 고 1. B

소송대리인 변호사 이재준

2. C

3. D

4. E

변 론 종 결 2022. 9. 6.

판 결 선 고 2022. 12. 13.

주 문

1. 피고 B은 원고에게,

가. 별지 목록 제1, 2 기재 부동산 중 별지 도면 표시 105, 106, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 12, 156, 157, 158, 159, 160, 100, 101, 102, 103, 239, 238, 104, 14, 105의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 건물 208㎡(등기부상 목조 시멘트 기와지붕 단층 주택 24.96㎡, 건축물대장상 목조 주택 24.96㎡로 표시)를 철거하고,

나. 별지 목록 제1 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 107, 106, 105, 14, 15, 16, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가 부분 토지 368㎡, 별지 도면 표시 105, 106, 107, 10,

11, 12, 13, 14, 105의 각 점을 순차로 연결한 선내 나 부분 토지 204㎡, 별지 목록 제2 기재 부동산 중 별지 도면 표시 14, 13, 12, 11, 10, 94, 97, 98, 99, 160, 100, 101, 102, 103, 104, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 자 부분 토지 145㎡를 각 인도하라.

2. 피고 C은 원고에게,

가. 별지 목록 제2 기재 부동산 중 별지 도면 표시 161, 21, 165, 164, 163, 162, 161의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 건물 16㎡, 별지 도면 표시 166, 167, 168, 35, 36, 37, 38, 166의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ 부분 건물 44㎡, 별지 도면 표시 169, 170, 171, 172, 169의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄹ 부분 건물 11㎡(위 ㄴ, ㄷ, ㄹ 건물은 등기부상 흙벽돌조 시멘트기와지붕 단층주택 29.55㎡, 건축물대장상 흙벽돌조 주택 29.55㎡로 표시)를 각 철거하고,

나. 별지 도면 표시 20, 161, 21, 165, 22, 23, 170, 171, 33, 34, 168, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내 다 부분 토지 134㎡를 인도하라.

3. 피고 D은 별지 목록 제3 기재 부동산 중 별지 도면 표시 139, 218, 140, 219, 220, 221, 222, 227, 224, 225, 226, 138, 139의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄺ 부분 건물 94㎡(건축물대장상 시멘트 블록조 주택 21.09㎡로 표시)에서 퇴거하라.

4. 피고 E은 원고에게

가. 별지 목록 제2 기재 부동산 중 별지 도면 표시 69, 68, 67, 84, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 69의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅅ 부분 건물 56㎡, 별지 도면 표시 83, 71, 70, 81, 82, 83의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅇ 부분 건물 8㎡를 각 철거하고,

나. 별지 도면 표시 83, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 86, 85, 84, 79, 80, 81, 82, 83의 각 점을 순차로 연결한 선내 아 부분 토지 117㎡를 인도하라.

5. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.(다만 예비적으로 피고 B은 원고로부터 26,160,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 주문 제1항 기재와 같이 이행하라)

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 소유자이다.

나. 피고 B은 주문 제1의 나항 기재 가, 나, 자 대지 위에 건축된 주문 제1의 가항 기재 ㄱ 건물의 소유자이다.

다. 피고 C은 주문 제2의 나항 기재 다 부분 토지 위에 건축된 주문 제2의 가항 기재 ㄴ, ㄷ, ㄹ 건물의 소유자이다.

라. 피고 D은 주문 제3항 기재 ㄴ 건물에 거주하고 있다.

마. 피고 E은 주문 제4의 가항 기재 아 대지 위에 건축된 주문 제4의 가항 기재 ㅅ, ㅇ 건물의 소유자이다.(이하 위 각 건물을 통칭하여 ‘이 사건 계쟁건물’이라 한다)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 가1 내지 3호증, 을 다1 내지 3호증, 을 사1 내지 3호증의 각 기재, 한국국토정보공사 동두천지사에 대한 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

원고가 이 사건 토지의 소유자이고, 피고들이 이 사건 토지 위에 신축된 이 사건 계쟁건물을 소유 내지 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들은 그 점유권원에 대한 입증이 없는 이상 원고에게 주문 기재와 같이 이 사건 계쟁 건물을 철거하거나 퇴거하고, 그 대지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고 B의 항변에 대한 판단

피고 B은 원고와 토지임대차 계약에 따라 4~5년 단위로 임료를 지급하였고, 2018. 8. 16. 마지막 임료를 지급한 이후 아직 임대차기간이 만료되지 않았고, 설령 임대차기간이 만료되었다고 하더라도 지상물매수청구권을 행사하므로, 원고는 피고 B에게 건물의 철거를 구할 수 없다고 주장한다.

이에 대해 원고는 피고 B으로부터 1년 단위로 12월경에 20만 원의 임료를 지급받기로 하였으나, 2019년 이후 임료를 지급하지 않아 토지임대차계약은 해지되었으므로, 피고 B은

지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 주장한다(피고 B의 지상물매수청권이 받아들여질 경우를 대비하여 예비적으로 청구취지 기재와 같이 건물에 대한 소유권이전등기를 청구한다).

살피건대, 민법 제633조에 의하면 차임은 토지에 대하여는 매년 말에 지급하여야 한다고 규정되어 있고, 차임은 대개 월 내지 연단위로 지급하기로 약정함이 일반적이라 할 것인바, 을가 제1의 1, 2, 3호증의 기재에 의하면, 피고 B이 원고에게 4년이 지난 시점에서 종전 차임을 일괄 지급하여온 사정을 알 수 있으나, 달리 원고와 피고 B 사이에 4년 마다 일괄 차임을 지급하기로 미리 약정하였다고 볼 만한 증거가 없고, 나아가 피고 B이 2019년 이후 차임을 지급하지 않은 사실은 다툼이 없고, 적어도 2기 차임 연체 이후 피고 B과의 토지임대차 계약을 해지하고 건물 철거 및 토지 인도를 구한다는 내용이 담긴 이 사건 2021. 7. 21.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고 B에게 2021. 7. 28. 송달된 사실은 기록상 명백하다. 따라서 원고와 피고 B 사이의 토지임대차 계약은 적법하게 해지되었다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 피고 B의 위 주장은 받아들이지 아니한다[공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제643조, 제283조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 등 참조)].

4. 피고 D의 주장에 대한 판단

피고 D은 건물의 소유자로 알고 있는 F에게 임대차보증금 1,400만 원을 지급하였으니 원고라도 그 임대차보증금을 반환해 주기 전에는 건물에서 퇴거할 수 없다는 취지로 주장하나, 살피건대 피고 D이 이 사건 토지 소유자인인 원고로부터 건물 임대차에 대하여 동의를 받았다는 등 그 대항력에 관한 주장, 입증이 없어 달리 피고 D의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

5. 결론

원고의 피고들에 대한 이 사건 각 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하되, 소송비용의 부담에 있어서는 사건경위 등을 참작하여 민사소송법 제99조를 적용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 오창섭

별지

부동산목록

- | | | | |
|---------|----------------------|---|--------|
| 1. 동두천시 | <input type="text"/> | 대 | 572㎡ |
| 2. 동두천시 | <input type="text"/> | 대 | 3,407㎡ |
| 3. 동두천시 | <input type="text"/> | 대 | 696㎡ |

- 끝 -



