

인천지방법원 부천지원 2018. 1. 24 선고 2016가단120108(본소),2017가단106659(반소) 판결

[건물철거 및 토지인도 등(본소)
건물매수 및 부당이득반환(반소)]

재판경과

인천지방법원 2018. 10. 30 선고 2018나52399(본소), 2018나52405(반소) 판결

인천지방법원 부천지원 2018. 1. 24 선고 2016가단120108 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 이우

담당변호사 박상수, 강호정

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 황재호

변론종결 2017. 12. 6.

판결선고 2018. 1. 24

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고)들은,

1) 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 29㎡ 지상 건물과 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 32㎡ 지상 건물을 각 철거하고,

2) 별지 목록 기재 부동산을 인도하고,

나. 피고(반소원고)들은 연대하여,

1) 20,200,000원 및 이에 대하여 2016. 11. 25.부터 2017. 4. 3.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 2016. 11. 25.부터 별지 목록 기재 부동산의 인도완료일까지 월 200,000원의 비 율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)들의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)는 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)들에게 각

17,500,000원 및 이에 대하여 2007. 7. 25.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2006. 1. 26. 인천지방법원 D 부동산임의경매절차에서 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 토지라 한다)에 대한 소유권을 취득하고 2006. 2. 2. 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고들은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 29㎡ 지상 건물과 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 32㎡ 지상 건물{이하 (가), (나) 부분 지상 건물을 이 사건 건물이라 하고, 이 사건 건물을 포함한 전체 건물을 이 사건 전체 건물이라 한다}의 공유자로서 이 사건 토지를 점유 · 사용하고 있다.

다. 원고는 피고들을 상대로 인천지방법원 2006가단131526호로 건물철거, 토지인도, 차임상당 부당이득반환을 구하는 소(이하 종전 소송이라 한다)를 제기하였는데, 위 소송에서 2007. 7. 25. 아래와 같은 내용의 조정(이하 이 사건 조정이라 한다)이 성립되었다.

1. 원고는 피고들에게 이 사건 대지(인천 중구 E 대 337㎡ 중 별지 도면 표시 (가) 부분 39.67㎡와 (나) 부분 23.14㎡)를 임대차기간 2007. 7. 25.부터 5년간 임대차 보증금 300만원 차임 월 20만원(매년 25일 지급)으로 정하여 임대한다.

2. 피고들은 원고에게 2007. 7. 25. 현재 연체된 차임 360만원 중 100만원을 2007. 7. 25. 지급하고, 나머지 연체차임 260만원 및 임대차보증금 300만원 등 합계 560만원을 2007. 8. 25.까지 지급한다. 만일, 위 지급기일까지 위 금원을 지급하지 아니한 때에는 미지급금에 대하여 위 지급기일 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 가산하여 지급한다.

라. 피고들은 2008. 6.분 이후의 차임을 지급하지 아니하였는데, 2016. 11. 24. 기준 으로 한 연체차임 등 합계는 20,200,000원(=20만원×101개월)이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증의 각 1, 2, 제2호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 인천중부지사에 대한 감정축탁결과 및 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고들의 이 사건 토지에 대한 위 임대차계약은 기간만료 내지 피고들의 차임연체로 인한 원고의 임대차계약 해지 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분의 송달로 적법하게 종료되었으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 피고들은 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 피고들은 연대하여 2016. 11. 24.을 기준으로 한 연체차임 내지 차임상당 부당이득금 합계 20,200,000원 및 이에 대하여 2016. 11. 25.부터 이 사건 소장 부분 최종1) 송달일인 2017. 4. 3.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 2016. 11. 25.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 200,000원의 비율로 계산한 차임상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장 내지 반소청구에 대한 판단

1) 조정조서의 일부 내용이 부당하다는 주장 내지 상계 항변

피고들은, 이 사건 전체 건물이 원고 소유의 이 사건 토지 외에도 제3자 소유의 토지에도 대략 2 : 1 정도의 비율로 걸쳐 있는데, 원고가 피고들을 상대로 종전 소송을 제기하면서 이 사건 전체 건물이 마치 이 사건 토지 위에 건축되어 있는 것을 전제로 연체차임을 산정하여 소송을 제기하였고, 이러한 전제 하에 이 사건 조정이 성립되었다. 따라서 원고가 구하는 연체차임이나 차임상당의 부당이득금 중 1/3 부분은 부당하게 과다 산정되었고, 또한 피고들이 원고에게 이미 지급한 2008. 5. 25.까지 지급한 차임 중 1/3에 해당하는 1,100,001원(=2007. 7. 25. 연체차임 360만원에 대한 부당이득금 628,572원 + 2007. 9.분부터 2008. 5.분까지 차임에 대한 부당이득 471,429원)은 오히려 피고들에게 부당이득으로 반환되어야 하므로 이를 자동채권으로 하여 상계한다고 주장한다.

살피건대, 조정은 당사자 사이에 합의된 사항을 조서에 기재함으로써 성립하고 조정조서는 재판상의 화해조서와 같이 확정판결과 동일한 효력이 있으며 그 효력은 준재심절차에 의하여 다룰 수 있을 뿐이므로, 조정조서의 효력을 일부 부인하는 피고들의 위 주장 내지 상계항변은 나머지 점에 관하여 살펴 볼 필요 없이 모두 이유 없다.

2) 시효소멸 주장

피고들은, 이 사건 소장을 기준으로 하더라도 2008. 6.부터 2013. 12.까지의 연 체차임 채권은 시효로 소멸하였고, 설령 원고의 2016. 10. 6.자 내용증명을 소멸시효 중단의 효력이 있는 최고로 본다고 하더라도 그로부터 3년 전인 2008. 6.부터 2013. 9. 까지의 연체차임 채권은 시효로 소멸하였다고 주장한다.

살피건대, 원고의 이 사건 연체차임 내지 차임상당의 부당이득금 청구는 이 사건 조정에 기하여 확정된 채권을 청구하는 것이어서 그 시효기간은 10년이므로, 피고들의 위 주장도 이유 없다.

3) 점유취득시효 주장

피고들은, 이 사건 전체 건물의 소유권을 실제로 취득한 1991. 12.부터 20년이 넘도록 건물의 부지로 이 사건 토지를 점유하여 왔으므로, 2011. 12.경 이 사건 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 주장한다.

살피건대, 원고가 2006. 11. 10. 피고들을 상대로 이 사건 건물의 철거를 구하는 종전 소송을 제기하였는데, 그 과정에서 피고들이 원고로부터 이 사건 토지를 임차하는 내용의 이 사건 조정이 성립되었는바, 적어도 위 조정일 무렵에는 이 사건 토지에 대한 피고들의 자주점유의 추정이 반복되었다고 할 것이므로, 피고들의 위 주장도 이유 없다.

4) 지상물매수청구권 행사

피고들은 건물을 소유하기 위하여 이 사건 토지를 임차하였고 이 사건 건물이 현존하고 있으므로, 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사하고, 반소로서 이 사건 건물의 가액으로 각 17,500,000원의 지급을 구한다.

살피건대, 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니하는데(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 참조), 이 사건의 경우 피고들의 2008. 6.분 이후 차임연체를 이유로 임대차 계약이 해지된 것은 앞에서 본 바와 같으므로, 피고들의 위 주장 내지 반소 청구는 나머지 점에 관하여 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고들의 원고에 대한 이 사건 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문 과 같이 판결한다.

판사 김성원

[별지]

부동산 목록

1. 인천광역시 중구

자:한국국토정보공사, 제출일시:2017.07.25 15:08, 출력자: [] , 다운로드일시:2017.09.26 09:43

별지도면]

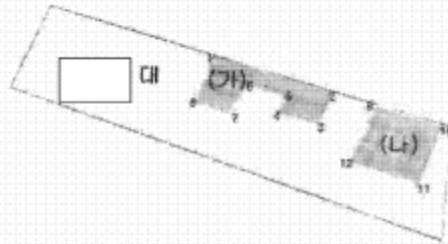
감 정 도

토 지 소 재

증구

2필

사건번호 : 20164가단 120108 건물철거 및 토지인도 등



범	명
구	원
	건물외벽선

명 적 표 시						
지	지	부	내	면	구	비
번	목	호	용	적(㎡)	조	고
[]	대	(가)	1~8.1	29	층	(건물경유면적)
		(나)	9~12.9	32	층	(건물경유면적)

비 고 : 본 감정도는 축장에 사용할 수 없습니다.

1)송달일은 최종송달일로 선택한다.