

전주지방법원 정읍지원 2017. 10. 31 선고 2016가단1845,2016가단4028 판결

[2016가단1845(본소) 건물철거 및 토지인도
2016가단4028(반소) 매매대금]

전 문

원고(반소피고) a

피고(반소원고) b

변론종결 2017.9.26.

판결선고 2017.10.31.

주 문

1. 원고(반소피고)의 주위적 본소청구를 기각한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 2,500,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 정읍시 c지상 별지 목록 기재 건물 및 해당 부지의 토지를 인도하라.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 정읍시 c 지상 별지 목록 기재 건물을 인도받음과 동시에 피고(반소원고)에게 2,500,000원을 지급하라.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지 1/2은 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제2,3항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소]주위적으로 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하'원고'라고만

한다)에게 정읍시 c지상 별지 목록 기재 건물(이하'이 사건 건물'이라 한다)을 철거하고 해당 부지의 토지를 인도하라. 예비적으로 주문 제2항과 같다.

[반소]주문 제3항과 같다.

이 유

1.본소와 반소를 함께 본다.

1.인정 사실

가.원고는 정읍시 c토지의 소유자이고, 피고는 위 토지 내에 미등기 상태인 이 사건 건물을 소유하고 있다.

나.원고의 시조부 d 및 원고의 시부 e은 피고에게 정읍시 c토지 중 이 사건 건물 부지(이하'이 사건 토지'라 한다)를 임대하여 주었다.

다.피고는 1950년경부터 현재까지 이 사건 토지를 관리하면서 이 사건 건물에서 거주하여 왔다.

라.피고에 대하여 이 사건 토지에 대한 임대차계약을 해지한다는 취지가 담긴 내용 증명 우편이 2015.5.1.경 피고에게 도달하였다.

바.이 사건 건물의 시가는 2,500,000원이다.

[인정근거]다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증,을 제1,2,3호증의 (가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 태평양감정평가법인에 대한 감정축타결과, 변론 전체의 취지

2.판단

가.원고의 주위적 본소 청구에 대한 판단

1)청구원인에 대한 판단

이 사건 토지에 관한 원, 피고 사이의 약정은 기한의 정함이 없는 임대차계약에 해당한다. 원고가 이 사건 임대차계약을 해지한다고 피고에게 통고하였고, 그 통고가 피고에게 도달한 날로부터 6월이 경과하였음은 명백하므로 민법 제635조에 따라 이 사건 토지에 관한 임대차계약은 적법하게 해지되었다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원상회복으로 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 그 해당 부지인 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2)피고의 지상물매수청구의 항변 및 반소청구에 대한 판단

가)주장

피고는 이 사건 건물을 소유하기 위하여 이 사건 토지를 임차하였고 이 사건 건물이 현존하고 있으므로 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사한다고 항변하면서 이 사건 건물의 인도와 상환으로 이 사건 건물의 대금지급을 구한다.

나)관련 법리

임차인의 지상물매수청구권은 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 토지 임대차의 기간이 만료되었음에도 그 지상시설 등의 현존하고 임대인이 임대계약의 갱신에 불응하는 경우에 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상시설의 매수를 청구할 수 있는 권리라는 점에서 보면, 위 매수청구권의 대상이 되는 건물은 그것이 토지의 임대목적에 반하여 축조되고, 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 특별한 사정이 없는 한 임대기간 만료 시에 그 가치가 잔존하고 있으면 그 범위에 포함되는 것이고, 반드시 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물에 한정된다고는 할 수 없고(대법원 1993.11.12.선고 93다34589 판결, 1997.12.23.선고 97다37753 판결 등 참조), 건물을 매수하여 점유하고 있는 사람은 소유자로서의 등기명의를 없다 하더라도 그 권리의 범위 내에서는 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상의 처분권을 가지고 있다.

위와 같은 지상물매수청구권 제도의 목적, 미등기 매수인의 법적 지위 등에 비추어 볼 때, 미등기 무허가건물을 매수하여 점유하고 있는 임차인은 특별한 사정이 없는 한 비록 소유자로서 등기명의를

없다 하더라도 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지위에 있다(대법원 2013.11.28.선고 2013다48364 판결 등 참조).

다)판단

앞서 본 사실과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고 측이 이 사건 토지를 임대할 당시 그 지목이 대지인 점, 이 사건 토지 위에 현존하고 있는 이 사건 건물은 피고가 이 사건 토지를 임차할 때부터 존재하였던 것으로 피고의 숙부 f가 피고를 대리하여 원고의 시부 e으로부터 적법하게 매수한 것으로 보이는 점 등을 종합해 보면, 이 사건 토지에 관한 임대차는 이 사건 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차이고, 피고는 원고에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지위에 있다 할 것이다.

태평양감정평가법인에 대한 감정축탁 결과에 의하면 이 사건 건물의 가격은 2,500,000원인 사실을 인정할 수 있는바, 그 가치가 잔존하고 있고, 원고가 이 사건 임대차계약을 해지하였다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 매수할 것을 청구할 수 있다 할 것인데, 피고의 위와 같은 의사표시가 기재된 답변서가 2016.9.12. 원고에게 송달되었으므로 원고와 피고 사이에는 이 사건 건물에 관하여 위 가격으로 매매계약이 성립되었고, 피고의 이 사건 건물 인도의무와 원고의 대금지급의무는 서로 대가관계에 있는 채무로서 동시이행관계에 있다(대법원 1991.4.9.선고 91다3260 판결 참조).

3)소결론

그렇다면 원고는 피고로부터 정읍시 c지상 별지 목록 기재 건물을 인도받음과 동시에 피고에게 2,500,000원을 지급할 의무가 있으므로 피고의 지상물매수청구의 항변 및 반소청구는 이유 있고 원고의 주위적 본소청구는 이유 없다.

나.원고의 예비적 본소청구에 대한 판단

원고는 예비적으로 이 사건 건물의 대금지급과 상환으로 이 사건 건물 및 토지의 인도를 구하는바, 앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에는 이 사건 건물에 관하여 매매계약이 성립되었으므로 피고는 원고로부터 이 사건 건물의 매매대금으로 2,500,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물

및 토지를 인도할 의무가 있다 할 것이어서 원고의 예비적 본소청구는 이유 있다.

3.결론

원고의 주위적 본소청구는 이유 없어 기각하고 원고의 예비적 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판 사 김 별지 목록

흙벽조 슬레이트 지붕 단층주택 50㎡ 끝.