

제주지방법원 2017. 4. 24 선고 2016가단11898 판결 [건물철거및토지인도등]

재판경과

제주지방법원 2017. 11. 15 선고 2017나865 판결

제주지방법원 2017. 4. 24 선고 2016가단11898 판결

전문

원고주식회사 제이더블유에이치컴퍼니

피고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E 주식회사

변론 종결 2017. 3. 27.

판결 선고 2017. 4. 24.

주문

1. 피고 A은 원고에게,

가. 제주특별자치도 제주시 F 대 270㎡ 중 별지 도면 표시 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 25를 순차로 연결한 선내 'ㄱ'부분 판넬조 판넬지붕 단층 변소 3.86㎡를,

나. 제주특별자치도 제주시 F 대 270㎡ 중 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 13, 11, 12, 1을 순차로 연결한

선내 'ㄴ'부분 경량철골조 판넬지붕 단층 사무실 56.11㎡를,
 다. 제주특별자치도 제주시 F 대 270㎡ 중 위 같은 도면 표시 4, 5, 6, 13, 4를 순차로 연결한 선내
 'ㄴ-1'부분 경량철골조 판넬지붕 단층 사무실 35.69㎡를,
 라. 제주특별자치도 제주시 F 대 270㎡ 및 위 G 대 104㎡ 중 위 같은 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 11,
 13, 6을 순차로 연결한 선내 'ㄷ'부분 파이프조 천막지붕 단층 비가림막 42.09㎡를,
 마. 제주특별자치도 제주시 G 대 104㎡ 및 위 H 대 233㎡ 중 위 같은 도면 표시 32, 33, 42, 41, 39,
 40, 32를 순차로 연결한 선내 'ㄹ'부분 판넬조 판넬지붕 단층 주택 56㎡를,
 바. 제주특별자치도 제주시 F 대 270㎡ 중 위 같은 도면 표시 43, 44, 45, 46, 43을 순차로 연결한
 선내 'ㅁ'부분 목조 차광막지붕 단층 창고 10㎡를,
 사. 제주특별자치도 제주시 G 대 104㎡ 및 위 F 대 270㎡ 중 위 같은 도면 표시 34, 35, 36, 42,
 33, 34를 순차로 연결한 선내 'ㅂ'부분 블럭조 및 판넬조 판넬지붕 단층 현관 및 다용도실 7.6㎡를,
 아. 제주특별자치도 제주시 G 대 104㎡ 및 위 H 대 233㎡ 중 위 같은 도면 표시 36, 37, 38, 39, 41,
 42, 36을 순차로 연결한 선내 'ㅅ'부분 판넬조 스투트 및 판넬지붕 단층 주택 18.2㎡를,
 자. 제주특별자치도 제주시 I 대 66㎡ 및 위 J 대 26㎡, 위 H 대 233㎡ 중 위 같은 도면 표시 20, 21,
 22, 23, 24, 49, 20을 순차로 연결한 선내 'ㅇ'부분 경량철골조 차광막지붕 단층 소매점 50.33㎡를,
 차. 제주특별자치도 제주시 H 대 233㎡ 및 위 J 대 26㎡, 위 K 대 10㎡ 중 위 같은 도면 표시 14,
 15, 16, 48, 19, 51, 20, 49, 24, 14를 순차로 연결한 선내 'ㅈ'부분 파이프조 차광막지붕 단층
 사무실 및 창고 118.57㎡를,
 카. 제주특별자치도 제주시 H 대 233㎡ 중 위 같은 도면 표시 16, 17, 18, 19, 48, 16을 순차로
 연결한 선내 'ㅊ'부분 블럭조 차광막지붕 단층 창고 12.57㎡를
 각 철거하고, 별지 목록 기재 토지들을 인도하고,
 타. 2017. 4. 16.부터 위 제1의 '가'항 내지 '카'항 기재 각 건물의 철거 및 위 토지들의 인도
 완료시까지 연 31,159,200원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 원고에게,

가. 피고 B은 ① 제주특별자치도 제주시 H 대 233㎡, 위 J 대 26㎡, 위 K 대 10㎡ 중 위 같은 도면

표시 14, 15, 16, 48, 19, 51, 20, 49, 24, 14를 순차로 연결한 선내 'ㄷ'부분 파이프조 차광막지붕 단층 사무실 및 창고 118.57m² 및 ② 제주특별자치도 제주시 H 대 233m² 중 위 같은 도면 표시 16, 17, 18, 19, 48, 16을 순차로 연결한 선내 'ㄷ'부분 블럭조 차광막지붕 단층 창고 12.57m²에서, 나. 피고 C는 제주특별자치도 제주시 I 대 66m², 위 J 대 26m², 위 H 대 233m² 중 위 같은 도면 표시 20, 21, 22, 23, 24, 49, 20을 순차로 연결한 선내 'ㅇ'부분 경량철골조 차광막지붕 단층 소매점 50.33m²에서,

다. 피고 D는 제주특별자치도 제주시 F 대 270m² 중 위 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 13, 11, 12, 1을 순차로 연결한 선내 'ㄴ'부분 경량철골조 판넬지붕 단층 사무실 56.11m²에서,

라. 피고 E 주식회사는 ① 제주특별자치도 제주시 G 대 104m², 위 H 대 233m² 중 위 같은 도면 표시 32, 33, 42, 41, 39, 40, 32를 순차로 연결한 선내 'ㄹ'부분 판넬조 판넬지붕 단층 주택 56m² 및 ② 제주특별자치도 제주시 G 대 104m² 및 위 F 대 270m² 중 위 같은 도면 표시 34, 35, 36, 42, 33, 34를 순차로 연결한 선내 'ㅂ'부분 블럭조 및 판넬조 판넬지붕 단층 현관 및 다용도실 7.6m² 및 ③ 제주특별자치도 제주시 G 대 104m², 위 H 대 233m² 중 위 같은 도면 표시 36, 37, 38, 39, 41, 42, 36을 순차로 연결한 선내 'ㅅ'부분 판넬조 스레트 및 판넬지붕 단층 주택 18.2m²에서 각 퇴거하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 A은 1988. 11. 11.경 L로부터 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 임차하여 그 지상에 주문 기재 가건물들을 축조하여 사용하면서 임대차계약을 갱신하여 오다가, 2007. 4. 15. 임대차기간을 1년, 연 임료를 400만 원으로 하여 갱신하였고, 2014년경부터 연 임료를 850만 원으로 하여 다시 갱신하였다.

나. 피고 B, C, D, E 주식회사는 피고 A으로부터 이 사건 토지 위의 주문 기재 건물 부분을 각 전차하여 점유하고 있다.

다. 원고는 2016. 5. 20. L로부터 이 사건 토지를 매수하고 2016. 7. 15. 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 토지의 연 임료는 별지 표 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 1, 2호증의 각 기재, 감정인 M의 감정서, 변론 전체의 취지

2. 피고 A, B, E 주식회사 대한 청구

가. 토지인도·지상물철거·부당이득반환·퇴거의무

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원에 대하여 입증하지 못하는 한, 이 사건 토지의 소유자인 원고에게, 이 사건 토지 위에 설치된 주문 기재 가건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 원고가 구하는 바에 따라 L와의 임대차기간이 만료하는 2017. 4. 15.의 다음날인 2017. 4. 16.부터 위 철거 및 인도의무의 완료시까지 연 31,159,200원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있으며, 피고 B, E 주식회사는 주문 기재 건물에서 각 퇴거할 의무가 있다.

나. 피고 A, B, E 주식회사 주장에 대한 판단

(1) 피고 A, B은 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 이 사건 토지를 임차하였으므로 임대차기간이 만료한 경우 민법 제643조에 의하여 준용되는 민법 제283조에 따라 지상 건물에 대한 매수청구권을 행사한다고 주장한다.

살피건대, 임차인은 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 토지를 임차한 경우 임대차기간이 만료하면

임대인에 대하여 지상물 매수청구권을 행사할 수 있고, 임대인으로부터 토지를 취득한 자에게도 지상물 매수청구권을 행사할 수 있으나(대법원 1996. 6. 14. 선고 96다14517 판결 참조), 이와 같이 제3자에 대한 지상물 매수청구권은 대항력 있는 임차권을 취득한 임차인에게 허용되는 권리이므로 대항력 없는 임차인은 임대인으로부터 토지를 매수한 제3자에 대하여 지상물 매수청구권을 행사할 수 없다. 그런데 피고 A이 이 사건 토지에 관하여 등기를 하였거나 민법 제622조 제1항에 따라서 지상 건물에 관하여 등기를 하여 대항력을 취득하였다고 볼만한 증거가 없으므로, 피고 A은 원고에 대하여 지상물 매수청구권을 행사할 수 없다. 따라서 이를 전제로 한 피고 A, B의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

(2) 피고 E 주식회사는 주문 기재 건물에서 퇴거하였다고 주장하나, 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다.

3. 피고 C, D에 대한 청구

가. 청구의 표시 : 원고가 위 피고들에 대하여 주문 기재 가건물에서 퇴거를 구하는 청구임.

나. 자백간주 판결 : 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사임대호

별지