

창원지방법원 마산지원 2015. 5. 28 선고 2014가단13276 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

창원지방법원 2016. 2. 3 선고 2015나32855(본소), 2015나36598(반소) 판결

창원지방법원 마산지원 2015. 5. 28 선고 2014가단13276 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2015. 5. 14.

판결 선고 2015. 5. 28.

주문

1. 원고에게,

가. 피고 B는

(1) 별지 목록 1 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 2 기재 토지를 인도하고,

(2) 2014. 8. 5.부터 위 건물 철거 및 대지 인도 시까지 월 2,812,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 C은 별지 목록 1 기재 건물에서 퇴거하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2014. 8. 4. D 소유의 이 사건 토지에 관하여 2014. 7. 11.자 공매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. E은 1994. 10. 13.경 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 신축하여 1994. 10. 26. 소유권보존등기를 마쳤다. F는 2013. 11. 13. 이 사건 건물에 관하여 2013. 11. 12.자 매매(거래가액 10,000,000원)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 B는 2014. 4. 25. 이 사건 건물에 관하여 2014. 4. 24.자 매매(거래가액 11,000,000원)를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고 C은 2013. 4. 1. E과 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금 15,000,000원, 월 차임 150,000원, 임대차기간 2013. 4. 1.부터 2015. 3. 31.로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 그 무렵부터 위 건물을 점유하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증, 을나 1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

(1) 원고 피고 B는 이 사건 토지를 권원 없이 점유하고 있으므로, 이 사건 토지소유자인 원고에게 이

사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하여야 하며, 이 사건 토지인도 완료일까지의 월 임대료 상당의 부당이득을 반환하여야 한다.

(2) 피고 B 이 사건 토지의 전 소유자인 D와 이 사건 건물의 최초 소유자인 E은 이 사건 토지에 관하여 임대차계약을 체결하였고, F, 피고 B가 차례로 위 임대차계약을 승계하였으며 D는 이를 승낙하였다. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기가 마쳐져 있는 이상 피고 B는 원고에 대하여 위 임대차로 대항할 수 있다.

원고의 이 사건 소 제기를 임대차계약의 해지통고로 본다면, 피고 B가 소장을 송달받은 2014. 10. 10.로부터 6월이 경과하는 때에 이 사건 임대차계약은 해지되었다. 피고 B가 이 사건 토지임대차의 기간 만료를 이유로 원고에 대하여 이 사건 건물의 매수청구권을 행사함으로써 이 사건 건물에 관하여 시가 상당액을 대금으로 하는 매매가 이루어진 이상 원고의 청구는 부당하다.

나. 이 사건 토지에 관한 임대차의 존부

민법 제622조 제1항에 따르면, 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제삼자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다. 그런데 위 조항의 적용을 위하여는 먼저 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차가 존재하여야 한다.

피고 B와 이 사건 토지의 전 소유자인 D와 사이에 이 사건 토지에 관한 임대차관계가 존재한다는 피고 B의 주장에 부합하는 듯한 을가 1호증의 1에서 3호증은 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증, 을가 2호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 대한감정평가법인 경남지사장에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지로 보아 인정되는 다음과 같은 사정 즉, D와 E, F 또는 피고 B 사이에 임대차계약서 작성되지는 않은 것으로 보이는 점, D는 G을 통해 1994. 9. 1.경부터 2014. 8. 3.경까지 약 20년 동안 월 차임을 현금으로 받았다는 이유로 월 차임에 관한 금융자료는 전혀 제출되지 않은 점, 이 사건 토지는 이 사건 건물의 대지 외의 다른 용도로 활용되지 않는 것으로 보임에도 불구하고, 피고 B는 건물 임차인 피고 C로부터 월 차임 150,000원을 받으면서 자신은 이 사건 토지소유자 D에게 그 4배 이상인 월 640,000원을 토지 임대료로 지급하여, 결과적으로 월 490,000원 상당을 추가 부담하여 피고 C로 하여금 이 건물을 사용하게 하였다는 것인데, 이처럼 이례적인 건물, 토지 임대차계약의 체결 경위나 이 사건 건물의 매수 경위에 관한 설명을 전혀 하고 있지 않은 점 등에 비추어 믿기 어렵고, 달리 피고

B의 위 주장을 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 B와 전 토지소유자인 D와 사이에 이 사건 토지에 관하여 월 차임을 640,000원으로 한 임대차관계가 존재함을 전제로 한 피고의 주장은 이유 없다.

다. 이 사건 토지에 관한 임대차의 종료

설령 피고 B가 D로부터 이 사건 토지를 임차하였더라도, 피고 B가 원고에게 2014. 8. 4.부터 변론 종결일 현재까지 월 차임을 전혀 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 원고가 피고 B에 대하여 이 사건 건물의 인도를 구하는 취지의 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달됨으로써 임대차계약은 해지되어 종료되었다.

이에 대하여 피고 B는 원고가 과다한 월 차임을 요구하면서 건물 인도를 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 이는 수령거절에 해당하므로 원고는 피고 B의 월 차임 연체를 이유로 임대차를 해지할 수 없다는 취지로 주장한다.

갑 3호증의 기재에 의하면, 원고가 2014. 8. 19.경 피고 B에게 월 7,300,000원의 토지 사용료를 지급하라는 내용의 내용증명을 발송한 사실이 인정되고, 원고가 2014. 9. 30.경 피고 B를 상대로 월 7,300,000원의 차임 상당 부당이득을 구하는 이 사건 소를 제기하였음은 기록상 명백하다. 그러나 원고는 피고 B가 전 토지소유자인 D와의 임대차관계를 들어 임대료 지급을 거절하였고, 피고 B에 대하여 임대료 증액을 청구한 것이라는 취지의 주장도 하는 점, 피고 B는 이 사건 소송이 계속된 약 7개월 동안에도 원고에게 전혀 차임을 지급하지 않은 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 월 7,300,000원의 차임을 청구하였다는 것만으로는 위 금액을 제공하지 않으면 받지 않을 것이라는 의사가 분명하였다고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 설령 피고 B가 이 사건 토지를 임차하였더라도 원고가 피고 B의 차임 2기 이상의 연체를 이유로 임대차를 해지하여 종료되었고, 이를 다투는 피고 B의 주장은 받아들이지 않는다.

라. 피고 B의 지상물매수청구권 행사 가부

피고 B는 민법 제643조에서 정한 지상물매수청구권을 행사하면서 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

그러나 토지 임대차에 있어서 토지 임차인의 차임연체 등 채무불이행을 이유로 그 임대차계약이

해지되는 경우, 토지 임차인으로서 토지 임대인에 대하여 그 지상건물의 매수를 청구할 수는 없고(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다54249, 54256 판결 등 참조), 피고 B가 이 사건 토지를 임차하였다고 볼 수 없을 뿐만 아니라 설령 임차하였더라도 2기 이상의 차인 연체를 이유로 임대차계약이 해지되었음은 앞서 본 바와 같은 바, 피고 B의 지상물매수청구 부분은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

마. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거할 의무가 있고, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 때부터 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 차임 상당의 부당이득금을 반환하여야 한다.

나아가 부당이득의 액수에 관하여 본다. 이 법원의 주식회사 대한감정평가법인 경남지사장에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 토지에 관한 2014. 8. 1.부터 2015. 7. 31.까지의 월 차임이 2,812,000원인 사실이 인정되고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지의 점유 사용으로 인한 부당이득의 반환으로 2014. 8. 4.부터 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 2,812,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

건물이 그 존립을 위한 토지사용권을 갖추지 못하여 토지의 소유자가 건물의 소유자에 대하여 당해 건물의 철거 및 그 대지의 인도를 청구할 수 있는 경우에라도 건물소유자가 아닌 사람이 건물을 점유하고 있다면 토지소유자는 그 건물 점유를 제거하지 아니하는 한 위의 건물 철거 등을 실행할 수 없다. 따라서 그때 토지소유권은 위와 같은 점유 때문에 그 원만한 실현을 방해당하고 있으므로, 토지소유자는 자신의 소유권에 기한 방해배제로서 건물점유자에 대하여 건물로부터의 퇴출을 청구할 수 있다. 그리고 이는 건물점유자가 건물소유자로부터의 임차인으로서 그 건물임차권이 이른바 대항력을 가진다고 해서 달라지지 아니한다. 건물임차권의 대항력은 기본적으로 건물에 관한 것이고 토지를 목적으로 하는 것이 아니므로 이로써 토지소유권을 제약할 수 없고, 토지에 있는 건물에 대하여 대항력 있는 임차권이 존재한다고 하여도 이를 토지소유자에 대하여 대항할 수 있는 토지사용권이라고 할 수는 없다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다43801 판결 참조).

앞서 본 바와 같이 피고 B가 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하여야 하는 이상 이 사건 건물의 임차인 피고 C은 이 사건 건물에서 퇴거하여야 한다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 모두 인용한다.

판사조미화

별지