

창원지방법원 2021. 6. 15 선고 2019가단4208 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 법무법인 온 담당변호사 서상원

변 론 종 결 2021. 3. 30.

판 결 선 고 2021. 6. 15.

주 문

1. 이 사건 소 중 원상복구 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 김해시 C 대 704㎡ 중 별지 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 지상 건물 1동 38㎡와 같은 도면 표시 29, 30, 31, 32, 33, 29의 각 점을 차례로 연결한 선내 나 부분 지상 건물 1동 42㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 니 부분 192㎡를 원상복구하여 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 김해시 C 대 704㎡(이하 ‘이 사건 원고 토지’라 한다)는 D이 1978. 1. 12. ‘1977. 1. 5. 매매’를 원인으로 하는 소유권이전등기를, E가 2010. 4. 15. ‘2010. 3. 25. 협의분할에 의한 상속’을 원인으로 하는 소유권이전등기를, 원고와 F, G가 2018. 2. 12. ‘2017. 12. 20. 매매’를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐 현재 원고가 위 토지 중 2/5 지분을, F이 위 토지 중 2/5 지분을, G가 위 토지 중 1/5 지분을 각 소유하고 있다(이하 원고, F, G를 ‘이 사건 소유자들’이라 한다).

나. 피고의 배우자인 망 H는 1989. 7. 19. 이 사건 원고 토지 지상 목조 스테이지붕 단층주택 26.45㎡, 시멘트 블록조 스테이지붕 단층 창고 19.83㎡에 관하여 소유권보존등기를 하였고, 피고는 2018. 1. 29. 위 건물에 관하여 ‘1997. 2. 12. 협의분할에 의한 상속’을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 현재 이 사건 원고 토지 위에는 별지 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 38㎡ 지상에 피고 소유인 목조 스테이지붕 단층주택이, 같은 도면 표시 29, 30, 31, 32, 33, 29의 각 점을 차례로 연결한 선내 나 부분 42㎡ 지상에 피고 소유인 시멘트 블록조 스테이지붕 단층 창고가 각 위치하고 있다(피고 측이 이 사건 원고 토지 지상에 있던 건물 및 창고를 무단 증축하여 이와 같이 그 면적이 등기부등본상의 건물내역보다 증가하였다. 이하 등기부상 면적과 실제 면적에 관계없이 피고 소유인 이 사건 원고 토지 지상 건물 및 창고를 ‘이 사건 건물’이라 한다).

라. 한편, 피고는 2014. 6. 25. 당시 이 사건 원고 토지의 소유자이었던 E와 이 사건 건물의 소유를 위하여 이 사건 원고 토지에 관한 임대차계약을 체결하였는데, 임차기간은 24개월, 월 차임은 50,000원으로 매월 25일에 지급하는 것으로 정하였다. 피고는 2016. 6. 27. E와 위 임대차계약과 동일한 조건으로 다시 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하고, 이 사건 원고

토지 중 별지 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 L 부분 192㎡(이하 ‘이 사건 피고 점유 토지’라 한다)를 점유사용하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2호증, 갑 4호증, 갑 8호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 피고 점유 토지를 아무런 권원 없이 점유하고 있으므로, 이 사건 피고 점유 토지의 공유자인 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 피고 점유 토지를 원상복구하여 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 원고 토지의 전 소유자인 E와 이 사건 피고 점유 토지에 관하여 임대차계약을 체결하였고, 이 사건 건물에 관하여 등기가 되어 있으므로, 피고는 원고를 비롯한 이 사건 소유자들에게 위 임대차계약으로 대항할 수 있다. 따라서 피고는 이 사건 소유자들에 대하여 토지임차인으로서 그 지상에 있는 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사하는바, 이로 인하여 이 사건 소유자들과 피고 사이에는 이 사건 건물에 관하여 시가 상당액을 대금으로 하는 매매가 성립하므로 원고의 청구는 부당하다.

3. 이 사건 소 중 원상복구 청구에 관한 판단

직권으로 이 사건 소 중 원상복구 청구의 적법 여부에 관하여 본다.

민사소송에서 당사자가 소송물로 하는 권리 또는 법률관계는 특정되어야 하고, 소송물이 특정되지 아니한 때에는 법원이 심리판단할 대상과 재판의 효력범위가 특정되지 않게 되므로, 소송물이 특정되었는지 여부는 소송요건으로서 법원의 직권조사사항에 속한다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다28946 판결 등 참조).

원고는 피고에게 이 사건 피고 점유 토지를 원상복구할 것을 청구하고 있는데, 원고의 이 부분 청구는

그 청구취지의 기재만으로 피고의 의무이행이나 강제집행에 지장이 없을 정도로 그 원상복구의 내용 등이 구체적으로 특정되었다고 볼 수 없다.

그러므로 이 부분 청구는 청구취지가 특정되지 아니하여 부적법하다.

4. 원고의 철거 및 인도 청구에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 피고 점유 토지를 인도할 의무가 있다.

5. 피고의 주장에 관한 판단

가. 이 사건 소유자들에게 이 사건 임대차 계약의 효력이 미치는지 여부에 대한 판단

민법 제622조 제1항은 “건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.”라고 규정하고 있고, 피고가 E와 사이에 이 사건 건물의 소유를 목적으로 이 사건 피고 점유 토지에 관한 임대차계약을 체결한 사실, 망 H는 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 한 사실, 피고는 망 H를 상속한 사실은 위에서 인정한 바와 같으므로, 지상건물을 등기한 망 H의 지위를 포괄승계한 토지임차인인 피고는 원고를 비롯한 이 사건 소유자들에 대하여 이 사건 피고 점유 토지에 관한 임차권을 주장할 수 있다.

나. 피고의 지상물매수청구권 행사에 대한 판단

1) 민법 제643조, 제283조에 의하면, 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물이 현존한 때에는 임차인은 계약의 갱신을 청구할 수 있고, 임대인이 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 임차인은 상당한 가액으로 건물의 매수를 청구할 수 있다.

피고가 2016. 6. 27. E와 임차기간을 24개월로 하여 이 사건 건물의 소유를 목적으로 하는 이 사건 피고 점유 토지에 관한 임대차계약을 체결한 사실, 이 사건 건물이 현존하고 있는 사실은 위에서 인정한 바와 같다. 한편, 갑 6호증, 갑 7호증의 각 기재에 의하면, 원고는 2018. 4. 12., 2018. 6. 12. 각 피고에게 월 250,000원의 사용료를 지급하라는 취지의 내용증명을 보낸 사실을 인정할 수 있고, 이는 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하는 의사의 표시로 판단된다.

따라서 피고는 이 사건 소유자들에 대하여 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사할 수 있고, 매수청구권을 행사한다는 피고의 의사가 표시된 2019. 10. 11.자 준비서면이 2019. 10. 17. 원고에게 도달한 사실은 이 법원에 현저하다[임대차계약 종료시에 경제적 가치가 잔존하고 있는 건물은 그것이 토지의 임대 목적에 반하여 축조되고 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 등의 특별한 사정이 없는 한 비록 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도 임차인의 건물매수청구권의 대상이 될 수 있는바(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 참조), 이 사건 건물이 무단 증축되었다는 사정(피고는 이 사건 임대차계약을 작성한 2014. 6. 25. 이후 이 사건 건물을 증축한 사실이 없다고 주장하고 있다)만으로 피고의 지상물 매수청구권의 성립을 부정할 수는 없다].

2) 한편, 원고는, 이 사건 임대차계약은 피고의 2기에 달하는 차임 연체를 이유로 해지되었으므로 피고의 지상물매수청구권은 인정될 수 없다는 취지로 다투므로, 이에 관하여 살펴본다.

원고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 2018. 2. 12.부터 2018. 5. 30.까지의 기간 동안 피고가 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 월 차임을 지급하지 않은 사실, 피고는 2018. 5. 31.에서야 2018. 2.경부터 2018. 5.경까지의 4개월치 차임 200,000원을 원고의 계좌에 입금한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 을 2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있기는 하다.

그러나 갑 6호증의 기재 및 이 법원의 창원지방법원 김해등기소에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 소유자들은 E로부터 이 사건 토지를 매수하면서 E의 다른 임차인과 관련한 임대차계약은 명시적으로 승계하는 것으로 매매계약을 작성하면서, 피고와 관련한 이 사건 임대차계약에 대한 승계 여부는 매매계약서에 표시를 하지 않은 사실, 원고는 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치기 전부터 피고가 이 사건 피고 점유 토지를 점유할 권원이 없다고 주장하면서 피고에게 이 사건 건물의 철거 등을 요구하였고, 피고와 이 사건 건물에 대한 보상금 지급 여부에 관한 협의를 진행하기도 한 사실, 원고는 2018. 4. 12. 피고에게 이 사건 피고 점유 토지에 대한 사용료로 월 250,000원을 지급할 것을 요구하면서 1년 후 다시 사용료를 정하여 통보하여 주겠다는 취지의 내용증명을 보낸 사실, 피고는 2018. 5. 31.에서야 원고의 다른 임차인을 통하여 원고의 계좌번호를

알아내서 원고에게 밀린 월 차임을 지급한 사실, 피고는 1941. 11. 5.생으로 2018. 2.경 당시 만 77세이었던 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실과 그 사실에 비추어 알 수 있는 다음의 사정, 즉 원고는 자신이 이 사건 임대차계약을 승계하지 않는 것을 전제로 피고에게 이 사건 건물에 대한 철거 등을 요구하고, 이 사건 임대차계약에서 정한 월 차임 50,000원이 아닌 250,000원의 사용료를 지급할 것을 요구하였는바, 원고는 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 수령할 의사가 없었던 것으로 보이는 점, 비교적 고령인 피고는 원고의 다른 임차인을 통하여 원고의 계좌번호를 알아내어 2018. 5. 31. 연체 차임을 모두 지급한 이후 계속하여 월 50,000원의 차임을 지급하고 있는 점, 피고가 이 사건 임대차계약에 따른 차임을 연체한 기간이 그리 길지 않은 점 등을 종합하여 보면, 피고의 책임 있는 사유로 피고가 차임 지급을 연체한 것이라고 보기는 어렵다.

따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

3) 위와 같이 피고의 건물매수청구권이 인정되고, 피고의 건물매수청구권의 행사로 임대인과 임차인 사이에 지상건물에 관한 매매가 성립하게 되므로, 원고가 그 대금지급과 상환으로 건물인도를 구하지 않으면 원고의 건물철거 및 대지인도 청구는 기각될 수 밖에 없다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결 참조). 그런데 건물철거 및 대지인도를 구하는 청구만을 유지할 것인지, 아니면 예비적으로라도 대금지급과 상환으로 지상물의 인도를 구할 의사가 있는지를 묻는 이 법원의 석명에 대하여 원고는 예비적으로 대금지급과 상환으로 건물 인도를 구할 의사는 없다고 답하였는바, 원고의 이 사건 건물철거 및 대지인도 청구는 받아들일 수 없으므로, 피고의 이 부분 항변은 이유 있다.

6. 결론

그렇다면, 이 사건 소 중 원상복구 청구 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김은정

도면

