

청주지방법원 충주지원 2015. 8. 27 선고 2014가단7615(본소), 2015가단21816(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 등 · 건물]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2015. 6. 25.

판결 선고 2015. 8. 27.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2,670,000원 및 2015. 5. 27.부터 충주시 C 임야 1,413㎡를 인도할 때까지 매월 30일에 150,000원을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은, 본소와 반소를 합하여, 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게

87,359,800원 및 이에 대하여 이 사건 반소장1) 부분 송달 다음날부터
다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 1998. 3. 9. 주문 제1항 기재 토지(2014. 8. 27. 충주시 D에서 분할되었다. 이하에서는 분할 이전과 이후를 구별하지 않고 '이 사건 토지'라 한다)의 당시 소유자인 E으로부터 위 토지를 임차하여 그 지상에 단독주택 및 창고(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 건축하였다.

나. 이 사건 건물은 미등기상태이다.

나. 원고는 2013. 10. 1. 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 대한지적공사 충주시지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 부당이득반환의무의 발생

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2013. 10. 1.부터 위 토지의 인도완료일까지 원고 소유인 이 사건 토지를 피고 소유 건물의 소유를 위하여 점유함으로써 차임 상당액의 부당이득을 얻고, 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입게 하였으므로, 특별한 사정이 없는 한, 그로 인한 부당이득을 반환하여야 한다.

나. 부당이득의 범위

이 법원의 감정인 F에 대한 차임감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 토지의 2013.10. 1.부터 2015. 5. 26.까지의 임료는 2,670,000원이고, 2015. 5. 27. 이후의 월 임료는 150,000원이라고 인정된다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 2,670,000원 및 2015. 5. 27.부터 피고가 이 사건 토지를 인도할 때까지 월 150,000원의 비율로 계산한 돈을 매월 30일에 지급할 의무가 있다(피고가 부당이득반환채무에 대하여 다투고 있는 이상 미리 청구할 필요가 인정된다).

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 피고의 주장 요지

피고는 1998. 3. 9. 이 사건 토지의 이전 소유자인 E로부터 이 사건 토지를 임차하였고, 원고가 이 사건 건물의 철거를 구하는 소를 제기함에 따라 기간의 정함이 없는 이 사건 임대차계약은 해지되었다 할 것이므로, 민법 제643조에 기한 건물매수청구권을 행사한다.

나. 판단

살피건대, 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임차인의 건물매수청구권 행사의 상대방은 원칙적으로 임차권 소멸 당시의 토지소유자인 임대인인바, 피고에게 이 사건토지를 임대한 사람이 피고가 아닌 E인 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 임대차계약이 제3자에 대하여 대항력이 있다고 볼 만한 아무런 증거도 없으므로, 피고는 이 사건 토지의 양수인인 원고를 상대로 건물매수청구권을 행사할 수 없다고 보는 것이 타당하다(피고가 이 사건에 원용되어야 한다고 주장하는 대법원 1996. 6. 14. 선고 96다145187 판결은 그 지상 건물에 관하여 등기가 마쳐져 있어 민법 제622조 제1항에 따라 토지임대차 계약이 제3자에 대하여 대항력이 인정되는 사안으로서 이 사건과 사안이 달라 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니한다).

따라서 피고의 이 사건 반소 청구는, 나머지 점에 관하여 더 살필 필요 없이, 이유없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 황병호