

청주지방법원 2021. 9. 2 선고 2020가단1332 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 변호사 이한규

4. E

5. F

변 론 종 결 2021. 6. 10.

판 결 선 고 2021. 9. 2.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B, E, F은 청주시 상당구 G 대 878.6㎡ 지상 별지 도면 표시 30, 31, 32, 33, 36, 37, 39, 40, 41, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 주택 80㎡와 별지 도면 표시 24, 25, 28, 29, 24의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 건물바닥 구조물 9㎡를 각 철거하고, 위 토지를 인도하고, 2015. 1. 1.부터 위 토지의 인도 완료일까지 각 연 10만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 피고 C은 위 가.항 기재 토지 지상 별지 도면 표시 18, 19, 20, 7, 23, 18의 각 점을 차례로

연결한 선내 (가) 부분 주택 76㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하고,

다. 피고 D는 위 가.항 기재 토지를 인도하고, 2018. 5. 2.부터 위 토지의 인도 완료일까지 연 30만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B, E, F 사이에 생긴 부분은 피고 B, E, F이 부담하고, 원고와 피고 C, D 사이에 생긴 부분의 1/10은 원고가, 나머지 9/10는 피고 C, D가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1의 가항, 나항, 다항 전단 및 피고 D는 원고에게 2015. 1. 1.부터 청주시 상당구 G 대 878.6㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)의 인도 완료일까지 연 30만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 이 사건 토지의 소유자이다.

나. 1) H은 1998년경부터 이 사건 토지를 임차하여 그 지상에 주택 등을 건축하였고, 원고는 2012. 12.경 H에게 이 사건 토지 중 약 100평을 2013. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지 연차임 30만 원에 임대하면서 임대차 기간 종료 시 임차인이 지상 건물을 철거하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 다.임대차계약’이라 한다).

2) 이 사건 토지 지상 별지 도면 표시 30, 31, 32, 33, 36, 37, 39, 40, 41, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 주택 80㎡(이하 ‘이 사건 다.주택’이라 한다)와 별지 도면 표시 24, 25, 28, 29, 24의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 건물바닥 구조물 9㎡(이하 ‘이 사건 구조물’이라 한다)는

H의 소유였는데, H은 2013. 6. 11. 사망하여 피고 B, E, F(이하 ‘피고 B 등’이라 한다)이 H의 상속인이다.

다. 1) 피고 D의 선조들은 1890년경부터 지료를 지급하면서 이 사건 토지 지상에 주택을 건축하여 살고 있었는데, 피고 D는 2007. 10. 26.경부터 원고로부터 이 사건 토지 중 일부를 임차하였고, 다시 원고는 2012. 12.경 피고 D에게 이 사건 토지 중 약 100평을 2013. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지 연차임 30만 원에 임대하면서 임대차 기간 종료 시 임차인이 지상 건물을 철거하기로 약정하였다(이하 ‘이 사건 가.임대차계약’이라 한다).

2) 이 사건 토지 지상 별지 도면 표시 18, 19, 20, 7, 23, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 주택 76㎡(이하 ‘이 사건 가.주택’이라 한다)은 I의 소유였는데, I는 사망하였다. 피고 C은 I의 배우자이고, 피고 D의 모친이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 2021.

5. 14.자 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 토지 지상 이 사건 다.주택 및 이 사건 구조물에 관한 H의 소유와 점유를 상속한 피고 B 등은 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이를 철거하고 위 토지를 인도할 의무가 있으며, 한편 이 사건 다.임대차계약은 기간만으로 종료되었다. 그리고 피고 B 등은 원고에게 원고가 차임을 지급받았음을 자인하는 날 이후인 2015. 1. 1.부터 위 토지의 인도 완료일까지 위 계약상 차임 상당액인 각 연 10만 원의 비율로 계산한 돈을 부당이득금으로 지급할 의무가 있다[불가분채무로 볼 여지도 있으나(대법원 2001. 12. 11. 선고 2000다13948 판결 등 참조), 원고가 구하는 범위에서 위와 같이 판단한다].

2) 그리고 이 사건 토지 지상 이 사건 가.주택에 관한 I의 소유와 점유를 상속한 피고 C은 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이를 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있으며, 한편 이 사건 가.임대차계약은 기간만으로 종료되었다. 이 사건 가.임대차계약의 임차인인 피고 D는 임대차계약의

종료에 따라 원고에게 위 토지를 인도할 의무가 있고, 원고가 위 계약에 따라 2014. 12. 31.까지 차임을 지급받은 사실과 2019. 4. 8. 100만 원을 지급받은 사실은 자인하고 있으므로, 피고 D는 원고에게 2018. 5. 2.[2015년부터 2017년까지 90만 원과 2018. 1. 1.부터 2018. 5. 1.까지 121일간의 차임 상당 부당이득금 10만 원(≒ 30만 원 x 121/365)이 지급된 다음 날]부터 위 토지의 인도 완료일까지 위 계약상 차임 상당액인 연 30만 원의 비율로 계산한 돈을 부당이득금으로 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 피고 B 등은, 이 사건 다.임대차계약은 치매를 앓던 H과 체결된 것으로 무효이고, 이 사건 다.주택에 대한 건물매수청구권을 행사하며, 원고와 2020. 9. 17.경 이 사건 토지를 원고에게 인도하여 주되 원고가 이 사건 다.주택을 철거하고 미지급된 차임도 포기하기로 구두로 합의하였으므로 원고의 철거 및 미지급 차임 청구에 응할 수 없다고 주장한다. 그러나 피고 B 등의 위 계약 무효 주장이나 원고와의 구두 합의 주장을 인정할 아무런 증거가 없으므로 이를 받아들이기 어렵고, 임차인 소유의 건물이 구분소유의 객체가 되지 아니하고 또한 임대인 소유의 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있다면 임차인의 건물매수청구는 허용되지 않으므로(대법원 1997. 4. 8. 선고 96다45443 판결 등 참조), 다른 토지 위에 걸쳐서 건축되어 있는 이 사건 다.주택에 관한 건물매수청구권을 인정하기도 어렵다(한편 피고 B 등의 차임 상당액 미지급 사실도 앞에서 본 바와 같다).

2) 피고 C과 D는, 이 사건 가.임대차계약은 원고가 연로한 피고 C의 착오를 일으켜 체결한 것으로 무효이고 종전 임대차계약에 따른 차임 납부가 이루어졌으며, 이 사건 가.주택 시세의 1/10 상당의 보상이 이루어져야 한다고 주장한다. 그러나 피고의 위 착오 등 계약 무효 주장을 인정할 아무런 증거가 없으므로 이를 전제로 하는 피고의 주장은 받아들이기 어렵고, 위 보상 관련 주장도 이를 인정할 아무런 근거가 없다.

3) 피고들의 위 주장은 모두 받아들이기 어렵다.

3. 결론

원고의 피고 B 등과 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 D에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 오상혁