

청주지방법원 2022. 10. 28 선고 2021나56163 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 1. B

2. E

3. F

변 론 종 결 2022. 10. 7.

판 결 선 고 2022. 10. 28.

제1 심판결 청주지방법원 2021. 9. 2. 선고 2020가단1332 판결

주 문

1. 제1심판결 중 건물철거청구 및 토지인도청구에 관한 피고들 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.
2. 제1심판결의 금원지급 부분 중 아래에서 지급을 명하는 금원을 초과하는 피고들 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다. 피고들은 원고에게 각 730,410원을 지급하라.
3. 피고들의 나머지 항소를 각 기각한다.
4. 항소비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 청주시 상당구 G 대 878.6㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 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 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고들 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다(원고의 제1심 공동피고 C, D에 대한 청구는 원고와 C, D가 항소를 제기하지 않아 그대로 분리 · 확정되었다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 이 사건 토지의 소유자이다.

나. H은 1998년경부터 원고 측으로부터 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 임대차계약’이라 한다).

다. 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 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 피고들이 H의 재산을 상속하였다.

라. 이 사건 임대차계약은 2014. 12. 31. 기간만료로 종료되었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 제1심 법원의

한국국토정보공사에 대한 2021. 5. 14.자 감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 건물철거청구 및 토지인도청구에 관한 판단

1) 원고는 피고들에 대하여 이 사건 임대차계약 종료로 인한 목적물의 원상회복청구 또는 소유권에 기한 반환청구로서 이 사건 토지의 인도와 건물철거를 구하고 있고, 원고가 이 사건 토지의 소유자로서 H과 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, H이 이 사건 임대차계약에 따라 이 사건 토지 지상에 이 사건 주택 및 구조물을 소유하였고, H이 사망함으로써 피고들이 H의 소유와 점유를 상속한 사실, 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료한 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 그러나 갑 제11, 12호증, 을가 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 피고들이 제1심판결 선고 이후 이 사건 주택 및 구조물을 철거한 점, ② 원고는 이 사건 주택 및 구조물이 철거된 사실은 다투지 않고, 다만 이 사건 토지에 설치된 정화조가 철거되지 않았음을 이유로 위 토지에 대한 인도가 이루어지지 않았다고 다투고 있는 점, ③ 청주시 상당구 J통장인 K과 처리업자인 L이 '2022. 4. 21.경 피고들의 요청으로 이 사건 토지에 설치되어 있던 정화조를 철거하고 잔여쓰레기를 모두 처리하였다'는 내용의 사실확인서를 제출하였고, 피고들이 2022. 4. 21. 원고에게 '정화조와 잔여쓰레기를 모두 처리했다'는 내용의 문자메시지를 보낸 점, ④ 당사자들이 제출한 이 사건 토지의 사진을 통해서 원고가 주장하는 바와 같이 정화조가 철거되지 않은 모습은 확인되지 않는 점, ⑤ 통상적인 경우 건물을 철거함으로써 토지의 점유를 종료하는 것으로 보아야 하는 점 등에 비추어 보면, 피고들은 2022. 4. 21.경 이 사건 주택 및 구조물을 철거하고 이 사건 토지를 원고에게 인도하였다고 봄이 상당하므로, 피고들이 이 사건 토지 점유하면서 이 사건 주택 및 구조물을 소유하고 있음을 전제로 한 원고의 이 부분 각 청구는 이유 없다.

나. 차임 상당 부당이득청구에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약이 기간만으로 종료되었고 그 연차임이 30만 원인 사실, 피고들이 2022. 4.

21.경 원고에게 이 사건 주택 및 구조물을 철거하고 이 사건 토지를 인도한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들은 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 원고가 차임을 지급받았음을 자인하는 날 이후인 2015. 1. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일인 2022. 4. 21.까지 이 사건 임대차 계약상 차임 상당액인 각 연 10만 원(= 연차임 30만 원 ÷ 3)의 비율에 의한 금원인 730,410원(= 2015. 1. 1.부터 2021. 12. 31.까지 7년 동안의 차임상당액 700,000원(= 100,000원 × 7년) + 2022. 1. 1.부터 2022. 4. 21.까지 111일 동안의 차임상당액 30,410원(= 100,000원 × 111/365, 원 미만 버림))을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고들은 이 사건 임대차계약은 치매를 앓던 H과 체결된 것으로 무효이고, 원고와 2020. 9. 17.경 이 사건 토지를 원고에게 인도하여 주되 원고가 미지급된 차임도 포기하기로 구두 합의하였으므로 원고의 미지급 차임 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 임대차계약이 무효라거나 원고와의 사이에 위 주장과 같은 합의가 있었음을 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고들의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 건물철거청구 및 토지인도청구는 이유 없어 이를 각 기각하고, 부당이득청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 일부 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고들의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 건물철거청구 및 토지인도청구에 관한 피고들 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각하며, 제1심판결의 금원지급 부분 중 위 인용금액을 초과하여 지급을 명한 피고들 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 각 기각하며, 피고들의 나머지 항소는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임병렬, 판사 강현호, 판사 이종인

