

청주지방법원 2023. 1. 12 선고 2017가단13366(본소), 2022가단52228(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 매매대금]

전 문

원고, 반소피고1. A

2. B

원고들 소송대리인 김현은

법무법인 천지인 담당변호사 신석중

피고, 반소원고1. C

2. D

3. E

4. F (개명전: G)

5. H

6. I

7. J

8. K

소송대리인 L, M

9. N

10. O

피고 K 외 나머지 피고들의 소송대리인 변호사 최우식

피고 K 외 나머지 피고들의 소송복대리인 변호사 박남현

변론 종결 2022. 12. 22.

판결 선고 2023. 1. 12.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 각 주위적 본소 청구를 모두 기각한다.

2. 원고들에게,

가. 피고 C는 별지1 목록 순번 1번 기재 각 건물(ㄱ: 대장상 56.2㎡, ㄴ: 대장상 21㎡)의

1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 일반건축물대장상의 명의변경절차를

이행하고, 위 각 건물을 인도하며, 3,637,758원 및 이에 대하여 2022. 6. 15.부터 2023. 1.

12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 D은 별지1 목록 순번 2번 ㄹ항 기재 건물(대장상 49.59㎡)의 1/2지분씩에 관하여 2018.

10. 17. 매매를 원인으로 한 일반건축물대장상의 명의변경절차를 이행하고, 별지1 목록 순번 2번 ㄹ,

ㄴ항 기재 각 건물을 인도하며, 별지1 목록 순번 2번 ㄱ항 기재 건물을 철거하고, 4,992,736원 및

이에 대하여 2022. 6. 15.부터 2023. 1. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연

12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고 E은,

1) 원고들로부터 8,961,340원을 지급받음과 동시에, 별지1 목록 순번 3번 ㄷ항 기재 건물{등기부상

78.92㎡(= 51.48㎡ + 27.44㎡)}의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하고 위 건물을 인도하라.

2) 별지1 목록 순번 3번 근항 기재 건물을 철거하라.

라. 피고 H, F는 원고들로부터 17,429,477원을 지급받음과 동시에, 각자 별지1 목록 순번 4번 기재

각 건물(ㄱ: 등기부상 1.2㎡, ㄴ: 등기부상 51.83㎡)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를

원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 각 건물을 인도하라.

마. 피고 I은 원고들로부터 19,329,826원을 지급받음과 동시에, 별지1 목록 순번 5번 기재 각

건물(ㄷ1: 등기부상 50.48㎡, ㄴ1: 등기부상 7.5㎡)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를

원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 각 건물을 인도하라.

바. 피고 J은 별지1 목록 순번 6번 ㄴ1, ㄷ1, ㄹ1항 기재 각 건물(ㄴ1: 대장상 60.88㎡, ㄷ1: 대장상

6.3㎡, ㄹ1: 대장상 55.22㎡)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한

일반건축물대장상의 명의변경절차를 이행하고, 별지1 목록 순번 6번 ㄱ1, ㄴ1, ㄷ1, ㄹ1항 기재 각 건물을 인도하며, 별지1 목록 순번 6번 ㅅ1, 01항 기재 각 건물을 철거하고, 9,279,916원 및 이에 대하여 2022. 6. 15.부터 2023. 1. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

사. 피고 K은 별지1 목록 순번 7번 ㅎ항 기재 건물(등기부상 33.06m²)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 1. 4.1) 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지1 목록 순번 7번 ㅍ, ㅎ, ㄱ1, ㅋ1항 기재 각 건물을 인도하며, 별지1 목록 순번 7번 ㄴ1, E1항 기재 각 건물을 철거하고, 5,004,334원 및 이에 대하여 2022. 6. 16.부터 2023. 1. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

아. 피고 N은 별지1 목록 순번 8번 ㅎ항 기재 건물(등기부상 33.06m²)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지1 목록 순번 8번 ㅎ, ㅈ항 기재 각 건물을 인도하며, 1,909,497원 및 이에 대하여 2022. 6. 15.부터 2023. 1. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

자. 피고 O은 원고들로부터 2,185,119원을 지급받음과 동시에, 별지1 목록 순번 9번 기재 건물(등기부상 18.75m²)의 각 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 건물을 인도하라.

3. 원고들은 공동하여,

가. 피고 E으로부터 별지1 목록 순번 3번 ㄷ항 기재 건물{등기부상 78.92m²(= 51.48m² + 27.44m²)}의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 건물을 인도받음과 동시에, 피고 E에게 8,961,340원을 지급하라.

나. 피고 H, F로부터 별지1 목록 순번 4번 기재 각 건물(ㄱ: 등기부상 1.2m², ㄴ: 등기부상 51.83m²)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 각 건물을 인도받음과 동시에, 피고 F에게 17,429,477원을 지급하라.

다. 피고 I으로부터 별지1 목록 순번 5번 기재 각 건물(ㄷ1: 등기부상 50.48m², ㄹ1: 등기부상 7.5m²)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고

위 각 건물을 인도받음과 동시에, 피고 I에게 19,329,826원을 지급하라.

라. 피고 O으로부터 별지1 목록 순번 9번 기재 건물(등기부상 18.75m²)의 각 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 건물을 인도받음과 동시에, 피고 O에게 2,185,119원을 지급하라.

4. 원고들의 피고들에 대한 각 나머지 예비적 본소 청구, 피고 C, D, J, N의 원고들에 대한 각 반소 청구, 피고 E, F, I, O의 원고들에 대한 각 나머지 반소 청구를 각 기각한다.

5. 소송비용은 반소가 있는 경우 반소로 인한 부분까지 통틀어 원고들과 각 피고 사이에 생긴 각 부분의 2/3는 원고들이, 나머지는 해당 피고가 각 부담한다.

6. 제2항 중 명의변경절차 내지 소유권이전등기절차의 이행을 명한 부분을 제외한 나머지 부분과 제3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

가. 주위적 청구취지

피고들은(피고 F, H는 각자) 원고들에게, 별지1 목록 기재 각 해당 건물을 철거하고, 청주시 상당구 P 대 2,654m² 중 별지2 목록 기재 각 해당 부분을 인도하며, 별지3 목록 ⑥항 기재 각 해당 돈 및 그중 별지3 목록 ④항 기재 각 해당 돈에 대하여는 2020. 8. 14.자 청구취지 변경신청서 부분 송달일 다음날부터, 별지3 목록 ⑤항 기재 각 해당 돈에 대하여는 2022. 6. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 예비적 청구취지

원고들에게,

1) 피고 C는 별지1 목록 순번 1번 기재 각 건물(ㄱ: 대장상 56.2m², ㄴ: 대장상 21m²)의

1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 일반건축물대장상의 명의변경절차를

이행하고 위 각 건물을 인도하며, 16,533,758원²⁾ 및 이에 대하여 2020. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2) 피고 D은 별지1 목록 순번 2번 □항 기재 건물(대장상 49.59m²)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 일반건축물대장상의 명의변경절차를 이행하고 위 건물을 인도하며, 별지1 목록 순번 2번 ▢, ▣항 기재 각 건물을 철거하고, 6,635,313원 및 이에 대하여 2020. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3) 피고 E은 별지1 목록 순번 3번 □항 기재 건물{등기부상 78.92m²(= 51.48m² + 27.44m²)}의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 건물을 인도하며, 별지1 목록 순번 3번 근항 기재 건물을 철거하고, 2,552,980원 및 이에 대하여 2020. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4) 피고 H, F는 원고들로부터 11,364,837원을 지급받음과 동시에, 각자 별지1 목록 순번 4번 기재 각 건물(ㄱ: 등기부상 1.2m², ㄴ: 등기부상 51.83m²)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 각 건물을 인도하라.

5) 피고 I은 원고들로부터 10,586,906원을 지급받음과 동시에, 별지1 목록 순번 5번 기재 각 건물(ㄷ1: 등기부상 50.48m², ㄹ1: 등기부상 7.5m²)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 각 건물을 인도하라.

6) 피고 J은 별지1 목록 순번 6번 ▨1, ▩1, ≡1항 기재 각 건물(▨1: 대장상 60.88m², ▩1: 대장상 6.3m², ≡1: 대장상 55.22m²)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 일반건축물대장상의 명의변경절차를 이행하고 위 각 건물을 인도하며, 별지1 목록 순번 6번 □1, ▢1, 01항 기재 각 건물을 철거하고, 10,839,916원 및 이에 대하여 2020. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

7) 피고 K은 별지1 목록 순번 7번 ≡항 기재 건물(등기부상 33.06m²)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 건물을 인도하며, 별지1 목록 순번 7번 ㄱ, ㄴ1, ㄷ1, ㄹ1, ≡1항 기재 각 건물을 철거하고, 32,196,134원 및 이에 대하여 2020. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

- 8) 피고 N은 별지1 목록 순번 8번 ◦항 기재 건물(등기부상 33.06m²)의 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 건물을 인도하며, 별지1 목록 순번 8번 ㄱ항 기재 건물을 철거하고, 7,264,997원 및 이에 대하여 2020. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 9) 피고 O은 별지1 목록 순번 9번 기재 건물(등기부상 18.75m²)의 각 1/2지분씩에 관하여 2018. 10. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 건물을 인도하며, 2,775,231원 및 이에 대하여 2020. 9. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고들은 공동하여, 피고 C에게 27,924,000원, 피고 D에게 9,695,000원, 피고 E에게 28,782,000원, 피고 F에게 23,546,000원, 피고 I에게 26,569,600원, 피고 J에게 26,838,900원, 피고 N에게 10,050,000원, 피고 O에게 7,791,600원 및 위 각 돈에 대하여 각 2022. 2. 17.자 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 망 Q(이하 '망인'이라 한다)은 1947. 7. 22. 청주시 상당구 P 대 3,150m²를 매수하여 1948. 5. 25. 그 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 망인은 2009.경 사망하였고, 상속인들 사이에 위 토지의 권리관계에 관한 분쟁이 발생하였다. 상속인들 사이에 2011. 12. 15. 원고 B와 소외 R(원고들의 이 사건 소송대리인이다)이 위 토지 중 S 소유 가옥의 부지 및 통행로(150평)를 제외한 나머지 부분을 1/2 지분씩 소유한다는 내용이 포함된 조정이 성립되었다(청주지방법원 2011가합5148). 이후 원고 B와 소외 R은 위 조정 내용에 따라 S 등 다른 상속인들을 상대로 소유권이전등기절차의 이행과 인수 등을 구하는 소를 제기하였고, 2013.

11. 20. 다른 상속인들은 원고 B와 소외 R에게 위 토지 중 2,654m² 부분(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관한 소유권(지분)이전등기절차를 이행하고, 원고 B와 소외 R으로부터 나머지 496m² 부분에 관한 소유권(지분)이전등기절차를 인수하라는 취지의 판결이 선고되었으며, 위 판결은 2014. 5. 8. 확정되었다[청주지방법원 2012가합5824, 대전고등법원(청주)2013나1908]. 원고 B와 소외 R은 2014. 8. 19. 이 사건 토지 지분 각 1/2씩에 관하여 2011. 12. 15.자 조정을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, R의 남편 원고 A가 2014. 8. 19. R의 1/2 지분에 관하여 2014. 6. 2.자 증여를 원인으로 한 지분이전등기를 마쳤다.

다. 한편, 망인은 성명불상의 임차인들에게 이 사건 토지를 나누어 임대하였고 임차인들은 임차한 토지 위에 주택, 창고 등을 건축하였다. 아래 피고들은 위 임차인들로부터 별지1 목록 기재 해당 건물(이하 통칭하여 '이 사건 건물'이라 한다)을 아래와 같이 양수하였고, 이 사건 건물이 위치한 별지2 목록 기재 해당 부분을 점유·사용하였다.

1	C	대장/등기	1988. 10. 22. 매매	70만 원
2	D	대장(T)	1986.경 매매/T2000.경 매매/D	60만 원
3	E	대장(U)/등기	1992. 3. 20./V2006. 3. 22./U2012. 10. 8./E	60만 원
4	F (개명전: G)	대장/등기	1999. 5. 7./W2013. 6. 12./G	60만 원
5	I	대장(X)	父X 상속/I	60만 원
6	J	대장(Y)	父상속/J	70만 원
7	K	대장/등기		70만 원
8	N	대장/등기	1992. 9. 21. 매매	70만 원
9	O	대장/등기	2003. 3. 4. 매매	60만 원

라. 위 피고들(이하 '토지임차인들'이라 한다)은 망인 또는 망인의 아들 S에게 2011년경까지 위 각 해당 차임을 지급하였는데, S 등 망인의 상속인들로부터 2012. 1.경 '망인의 상속인들 사이에 이 사건 토지의 권리관계에 관한 재판이 종료될 때까지 차임을 지급하지 말아 달라.'는 취지의 요청을 받고 그 무렵부터 차임을 지급하지 않았다.

마. 원고들은 2017. 5.경 토지임차인들에게 '이 사건 토지 중 각 점유 부분에 관한 임대차계약을

해지하므로 향후 6개월 내에 지상 건축물을 철거하고 사용 토지를 반환하라.'는 내용이 포함된 내용증명 우편을 발송하여 2017. 5. 말경 토지임차인들에게 위 내용증명이 도달하였다.

바. 원고들이 2017. 11. 30. 이 사건 건물의 소유자들을 상대로 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도 등을 구하는 취지의 이 사건 소를 제기하자, 피고 K은 2017. 12. 29.자 답변서를 통해, 피고 H, K 외 나머지 피고들은 2018. 10. 10.자 준비서면을 통해 각기 소유한 이 사건 건물들에 관하여 지상물매수청구권을 행사하였고, 위 답변서는 2018. 1. 4.에, 위 준비서면은 2018. 10. 17.에 각 원고들에게 도달하였다.

사. 피고 H는 2020. 5. 21. 피고 F로부터 이 사건 건물의 소유명의를 이전받았고, 피고 F의 토지임대차와 관련한 원고들에 대한 채무를 중첩적으로 인수하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제7 내지 14, 16, 28호증, 을나 제1호증의 각 기재, 한국국토정보공사에 대한 각 측량감정촉탁결과(이하 '측량감정촉탁결과'라 한다), 변론 전체의 취지

2. 주장

가. 원고들

1) 망인의 사망 후 상속인들 사이에 분쟁이 발생하였고, 망인의 상속인들은 토지임차인들에게 '망인의 상속인들 사이에 재판이 진행 중이므로 이후 이 사건 토지임대차를 종료하고 토지를 인도받으려 한다. 재판 종료될 때까지 차임을 지급하지 말라.'는 취지로 토지임대차에 관한 묵시적 갱신의 의사가 없음을 통보하였다. 원고들은 2011. 12. 15.경 재판이 조정으로 종료되어 토지임차인들에게 임대차의 종료를 통보하고 건물의 철거와 토지의 인도를 요구하였으나 이행되지 않았고, 이에 2017. 5.경 재차 임대차계약의 해지통보를 하였다. 이 사건 토지에 관한 각 임대차계약은 2012년경 이미 종료되었고(설령 다르게 보더라도) 토지임차인들의 2회 이상 차임 연체를 이유로 해지되었으므로, 토지임차인들의 지상물매수청구권은 인정될 수 없다. 또한 토지임차인들은 임대인이 아닌 이 사건 토지의 특정승계인에 불과한 원고들을 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수도 없다. 따라서 피고들은 이 사건 토지 소유자인 원고들에게 각기 소유한 이 사건 건물을 철거하고 점유하고 있는 부지를 인도하며, 원고들이 이 사건 토지의 소유권을

취득한 날부터 2022. 9. 30.까지 토지의 점유·사용에 따른 차임 상당의 부당이득금(별지3 목록 참조)을 지급하여야 한다.

2) 설령 토지임차인들이 지상물매수청구를 할 수 있다고 하더라도, 불법 건축물에 관하여는 지상물매수청구가 허용될 수 없으므로, 그 인정범위는 건물의 등기부 또는 대장에 등재된 적법한 건축물과 그 면적 범위에 한정되어야 한다(별지4 목록 ⑥항 참조). 원고들은 토지임차인들에 대한 차임 내지 부당이득반환 채권으로 지상물의 매매대금 채권과 대등액의 범위에서 상계한다(별지5 목록 참조). 따라서 피고들은 원고들에게 매수 대상 건물을 인도하고(상계 후 매매대금이 남는 경우 매매대금 잔액을 지급받음과 동시에), 그 명의이전 절차를 이행하며, 나머지 건물을 철거하고, 상계 후 남은 부당이득금을 지급하여야 한다.

나. 피고들

1) 토지임차인들은 망인의 상속인들의 요청으로 차임을 지급하지 않았던 것이므로 차임을 연체한 것이 아니고, 그 후로 2017. 5. 말경까지 망인의 상속인들 내지는 원고들로부터 차임의 지급을 요구받거나 임대차계약에 관한 갱신 거절 또는 해지 통보를 받은 바 없다. 따라서 이 사건 토지에 대한 임대차계약은 원고들의 2017. 5. 말경 해지통고를 통해 그로부터 6개월이 지난 2017. 11. 30. 종료되었다고 보아야 한다.

2) 토지임차인들은 임대인의 지위를 승계한 원고들을 상대로 각기 소유한 건물에 관하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있고, 그 범위가 반드시 등기부나 대장상에 기재된 부분에 한정되는 것은 아니다. 무허가 건축물이라 하더라도 곧 철거될 운명에 있지 아니한 이상 매수를 청구할 수 있고, 주변 토지를 근소하게 침범하였다고 하더라도 해당 지상물의 매수를 청구 할 수 있다.

3) 따라서 원고들의 건물 철거 및 부지 인도 청구, 부당이득반환청구는 모두 기각되어야 하고, 피고들은 원고들에게 임대차계약이 종료된 2017. 11. 30.까지는 기존의 차임을, 그 후로는 이 사건 건물에서 퇴거한 시점까지의 차임 상당액을 지급하면 족하다. 오히려 원고들이 토지임차인들에게 각 소유 지상물의 매매대금을 지급하여야 한다.

3. 토지임대차계약의 승계 및 종료

기초사실과 갑 제4호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 통해 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 의하면,

원고들과 토지임차인들 사이의 별지2 목록 기재 각 해당 부분 토지에 관한 각 임대차계약은 2017.

5.경까지 묵시적으로 갱신(유지)되어 왔다고 할 것이고, 2017. 5. 말경 이루어진 원고들의 해지통고에 따라 그로부터 6개월이 경과한 2017. 11. 30.에 종료되었다고 봄이 타당하다.

즉, ① 원고들은 2012년 초순경 이미 토지임차인들에게 차임의 지급 보류를 요구하면서 갱신거절의 통지도 함께 하였다고 주장한다. 그런데 원고들은 토지임차인들에게 보낸 2017. 5.경의 해지통고 내용증명만을 제출하였을 뿐, 2011년 말경 내지는 2012년 초순경 당시 통보한 사실과 통보한 내용을 알 수 있는 자료를 제출하지 않았다. 원고들은 망인의 상속인들 사이에 2011. 12. 15.자 조정이 성립됨으로써 권리관계에 관한 분쟁이 종료되었다고 밝히고 있는데, 망인의 상속인들 사이의 분쟁은 2014. 5.경까지도 계속된 것으로 보인다. 원고들이 갱신거절의 통지를 하였다고 밝힌 시점(2012년 초순경)은 이미 조정이 성립된 날보다 뒤인바, 당시 분쟁이 종료되었다면 원고 B와 R은 토지임차인들에게 차임의 지급 보류를 요청할 것이 아니라 임대차계약의 해지와 토지의 인도를 요구하였을 것으로 보인다. 원고들의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

② 망인의 상속인들은 망인이 이 사건 토지의 각 부분을 임대한 사실을 잘 알면서 토지임차인들에게 차임 지급의 보류를 요구하였다. 이는 토지임대차 계약관계의 존재를 인정하고 이를 승계할 예정임을 통보한 것으로 볼 수 있고, 토지임차인들로서도 새로운 이 사건 토지 소유자가 토지임대차 계약관계를 승계할 것으로 예상하였다. 원고들은 상속인들 사이의 분쟁이 종료되어 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 후로도 2017. 5.경까지 토지임차인들에게 퇴거나 철거, 인도 등을 요구하지 않았다. 원고들은 이 사건 토지의 소유권을 취득한 후 자신들이 토지 임대인의 지위에 있고, 피고들이 임차인의 지위에 있음을 전제로 2017. 5.경 토지임대차계약의 해지를 통보하였다. 이러한 사정들에 의하면, 원고들은 이 사건 토지 소유권을 취득하면서 임대인의 지위를 승계하였다고 할 것이고, 원고들과 이 사건 건물의 양수인인 피고들 사이의 각 해당 부분 토지에 관한 임대차계약관계는 2017. 5.경까지 묵시적으로 갱신(유지)되어 왔다고 할 것이다.

③ 원고들은 각 토지임대차계약이 임차인들의 차임 미지급을 이유로 해지되었다고 주장한다. 그런데 원고들은 2012. 1.경 피고들에게 이 사건 토지에 관한 권리분쟁을 이유로 차임의 지급을 보류할 것을 요구하였다고 스스로 밝혔고, 원고들은 2017. 5.경까지 토지임차인들에게 차임의 지급을 요구하지

않았다(요구한 사실을 인정할 증거가 없다). 토지임차인들이 차임의 지급을 보류한 것은 임대인측의 요구에 따른 것으로 정당한 이유가 있으므로, 토지임대차계약이 차임 지급 연체를 이유로 해지되었다는 원고들의 주장은 받아들일 수 없다. 결국 원고들과 토지임차인들 사이의 토지임대차계약은 2017. 5. 말경의 해지통고에 따라 그로부터 6개월이 경과한 2017. 11. 30.에 종료되었다고 할 것이다.

4. 지상물매수청구권의 행사와 인정 범위

가. 지상물매수청구권의 행사

1) 토지임차인의 지상물매수청구권은 기간의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인에 의한 해지통고에 의하여 그 임차권이 소멸된 경우에도 인정되고(대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 전원합의체판결 참조), 비록 지상물의 소유자로서의 등기명의가 없어 소유권을 취득하지 못하였다 하더라도 임대인에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 있는 지위에 있으며(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다48364, 48371 판결 참조), 매수청구의 상대방은 임차권 소멸 당시의 임대인이 된다(대법원 1996. 6. 14. 선고 96다14517 판결 참조). 앞서 본 바와 같이, 원고들은 토지임대인의 지위에 있고, 원고들의 해지통고에 의하여 토지임대차관계가 2017. 11. 30. 종료하였으며, 이 사건 건물을 양수한 토지임차인들은 피고 K의 경우 2017. 12. 29.자 답변서를 통해, 나머지 토지임차인들의 경우 2018. 10. 10.자 준비서면을 통해 각 지상물매수청구권을 적법하게 행사하였다고 할 것이다.

2) 원고들은, 임대인의 특정승계인인 원고들을 상대로는 지상물매수청구권을 행사할 수 없고, 토지임차인들의 차임 연체로 인해 토지임대차계약이 해지되었으므로 지상물매수청구권이 인정될 수 없다고 주장하지만, 망인을 승계한 원고들과 토지임차인들 사이의 토지임대차계약이 2017. 11. 30.까지 유지되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이에 반하는 원고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 지상물매수청구권의 인정 범위

1) 원고들은, '등기부 내지 대장상에 기재되지 아니한 건축물과 기재된 면적을 초과하는 부분은 불법 건축물로서 철거되어야 하므로 지상물매수청구권이 인정될 수 없다.'고 주장한다. 그러나 행정관청의 허가를 받은 적법한 건물이 아니더라도, 즉 무허가 건물이라도 곧 철거될 운명에 놓여 있다는 등의

사정이 없다면 토지임차인의 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 참조). 갑 제1, 2호증, 을가 제1 내지 14호증의 각 기재, 측량감정축타결과(건물현황 부분) 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 건물의 현재 상태는 건축물대장이나 건물등기부등본상의 표시와 일치하지 않는 부분이 상당함을 알 수 있고, 증축이나 개축 당시 신고나 허가 등의 절차는 거치지 아니한 것으로 보인다. 그러나 이 사건 건물이 지상물매수청구권의 행사 당시 곧 철될 운명에 놓여 있었다고 볼 만한 증거가 없는 이상[원고들은 지상물매수청구권이 행사된 후 4년여가 경과된 시점인 2022. 9. 15.에서야 무허가 건축물임을 입증하기 위한 사실조회신청을 하였고, 이 사건 변론종결일까지도 회신되지 아니하였으며, 원고가 밝힌 미회신 사유(측량 등 조사를 위한 인력과 장비가 없다는 취지이다)에 의하면 현재까지 이 사건 건물에 대하여 철거명령 등이 이루어진 적은 없었던 것으로 보인다], 등기부나 대장상에 기재된 면적을 초과하는 부분에 관하여도 지상물매수청구권은 인정될 수 있다.

2) 구체적인 인정 범위에 관하여 본다.

가) 원고들이 예비적 청구를 통해 인도를 구하고 있는 이 사건 건물 중 주택과 일부 창고(별지4 목록 참조, 별지1 목록의 기호 순서대로 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ, ㄻ, ㄼ1, ㄽ1, ㄾ1, ㄿ1, ㅎ, 0, ㅅ의 각 건물이다)의 경우 지상물매수청구의 대상이 된다(위 ㄴ, ㄼ1 건물의 경우 일부 옆 토지를 침범하고 있는 것으로 보이는데, 침범한 부분은 건물의 벽체가 아닌 기와지붕 부분인 것으로 보이는바, 이 부분을 제외한 나머지 부분만으로도 구조상 하나의 건물로 볼 수 있다). 원고들은 위 건물들의 가액이 등기부 내지 대장상의 면적에 한정되어야 한다고 주장하지만, 앞서 본 바와 같이 허가 등을 거치지 아니한 지상물에 관하여도 매수청구권은 인정될 수 있으므로, 그 가액은 감정인 Z, AA에 대한 각 시가감정축타결과(2020. 3. 18.자 감정서 및 2022. 2. 7.자 감정평가서, 지상물매수청구 당시의 가액도 감정평가액과 같을 것으로 추정된다. 위 감정평가액은 이 사건 토지 위의 건물 면적을 기초로 산정되었다)에 따른다.

나) 나머지 이 사건 건물(예비적 청구취지에 기재되지 아니한 건물들)에 관하여 본다. 을 제30호증의 영상과 측량감정결과(건축물 현황 부분) 및 변론 전체의 취지에 의하면, 별지1 목록의 기호 순서대로 ㄴ, ㄷ1, ㄹ, ㄺ1, ㄻ1, ㄼ, ㄽ 건물은 이 사건 토지 위에 지어진 창고로서 토지임차인들의

지상물매수청구 당시 각 건물이 존재하고 있는 사실이 인정된다. 따라서 위 건물들에 대한 매수청구권의 행사는 정당하고, 그 가액은 위 시가감정촉탁결과에 따른다. 한편 앞서 든 증거들에 의하면, 별지1 목록의 기호 순서대로 ㄱ, ㄴ, ㄷ1, 01, ㄴ1, E1 건물의 경우 그중 일부가 이 사건 토지에 접해 있는 다른 토지 위에 걸쳐 있고, 다른 토지 위에 걸쳐 있는 부분이 상당한바(화장실이나 창고의 경우 약 30% 이상이 다른 토지 위에 있고, 장독대의 경우 대문과 그 위에 장독을 올려놓는 부분으로 구성되어 담장의 형태를 하고 있는데, 일부가 다른 토지를 침범한 경우 나머지 부분만으로 독립된 하나의 물건이 된다고 보기 어렵다), 위 건물들에 관하여 매수청구권이 인정된다고 보기 어렵다.

다) 앞서 살펴본 내용을 바탕으로 이 사건 건물의 지상물매수청구권 인정 여부와 매수가액을 정리하면 아래 표와 같다.

1	C	ㄱ	주택	93	○	23,320,000
ㄷ	창고	46.7	○	5,604,000		
2	D	ㄴ	주택	44.6	○	8,920,000
ㄷ	창고	14.9	○	745,000		
ㄱ	화장실	0.6	X			
3	E	ㄷ	주택	89.5	○	28,282,000
ㄴ	화장실	5	X			
4	F	ㄱ	창고 및 화장실	10.7	○	2,000,000
ㄴ	주택	64.7	○	21,545,100		
5	I	ㄷ1	주택	68.1	○	21,519,600
ㄴ1	창고	20.2	○	5,050,000		
ㄴ1	창고	19.5	○	1,560,000		
6	J	ㄷ1	주택	54.4	○	13,056,000
ㄱ1	장독대	14.3	X			
ㅇ1	장독대	14.9	X			
ㄱ1	창고	6.3	○	441,000		
ㄱ1	창고	45.8	○	7,602,800		
ㅍ	창고	21.2	○	763,000		
7	K	ㅎ	주택	87.9	○	24,612,000
ㄱ1	창고	30.2	○	7,489,600		

1	C	ㄱ	주택	93	○	23,320,000
ㄴ 1	장독대	4.4	X			
ㄷ 1	창고	45.5	○	2,184,000		
ㄹ 1	창고	3.9	X			
8	N	ㅇ	주택	42.0	○	5,964,000
ㅈ	창고	45.4	○	4,086,000		
9	O	ㅊ	주택	51.6	○	7,791,600

다. 소결론

따라서 토지임차인들의 지상물매수청구권 행사에 의해, 원고들과 토지임차인들 사이에 각 해당 건물(지상물매수청구가 인정된 건물)에 관하여 각 해당 가액을 매매대금으로 한 각 매매계약이 체결되었다고 할 것이다.

5. 피고들의 차임지급의무 및 부당이득반환의무

가. 2014. 8. 19.부터 2017. 11. 30.까지의 차임 상당액 청구 부분

1) 원고들과 토지임차인들 사이의 각 토지임대차계약이 2017. 11. 30.까지 유지되었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 토지임차인들은 원고들에게 원고들이 임대인의 지위를 취득한 2014. 8. 19.부터 임대차 종료일인 2017. 11. 30.까지의 차임(연 60만 원 또는 70만 원)을 지급할 의무가 있다. 원고들이 예비적 청구를 통해 주장한 2017. 11. 30.까지의 차임액수(별지5 ②항 기재 각 금액)를 그대로 인정한다.

2) 피고 K은 2016년까지의 차임을 변제공탁 하였으므로 이 부분 차임이 소멸하였다고 항변한다. 을나 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 K이 원고들과 S이 변제수령을 거부하였다는 이유로 2017. 6. 23. 피공탁자를 원고들로 하여 2015년 및 2016년 차임으로 원고별 70만 원씩을 변제공탁하고(청주지방법원 2017년 금 제1667호), 2017. 7. 17. 피공탁자를 S으로 하여 2012년부터 2014년까지의 차임 210만 원을 변제공탁한 사실(청주지방법원 2017년 금 제1977호)이 인정된다. 앞서 본 바와 같이 원고들은 2014. 8. 19.부터의 차임을 수령할 권리가 있는바, 2015년 및 2016년 차임 합계 140만 원의 변제공탁은 적법하다고 할 것이므로, 이 부분

차임채권은 소멸하였다. 다만 2014. 8. 19.부터 2014. 12. 31.까지의 차임에 관한 변제공탁은 S를 피공탁자로 하여 이루어졌는바, 원고들에 대한 차임 지급 채무를 소멸시킨다고 볼 수 없다. 피고 K의 위 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있고, 나머지 항변은 이유 없다. 따라서 피고 K이 원고들에게 지급할 차임액은 875,000원(= 2,275,000원 - 1,400,000원)이 남는다.

나. 나머지 부분

1) 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차에 있어서 임차인이 그 지상 건물에 대하여 민법 제643조 소정의 매수청구권을 행사한 후에 그 임대인인 토지의 소유자로부터 매수대금을 받을 때까지 그 지상 건물 등의 인도를 거부할 수는 있지만, 지상 건물 등의 점유·사용을 통하여 그 부지를 계속하여 점유·사용하는 한 그로 인한 부당이득으로서 부지의 임료 상당액은 반환하여야 할 의무가 있다(대법원 1997. 3. 14. 선고, 95다15728 판결 참조).

2) 토지임차인들은 지상물매수청구권을 행사한 후로도 상당한 기간 동안 직접 또는 제3자를 통해 이 사건 건물과 토지에 거주하며 이를 점유·사용하였는바, 원고들에게 임대차계약이 종료된 다음날인 2017. 12. 1.부터 각 퇴거일자까지의 건물 부지에 관한 임료 상당액을 부당이득으로 반환하여야 한다. 토지임차인들의 각 퇴거일자는 아래와 같고(별지5의 ③항 각 부당이득액 산정 최종일이다), 2017. 12. 1.부터 위 각 퇴거일까지의 부당이득액수는 별지5의 ③항 기재 각 금액임을 인정할 수 있다(2020. 4. 30. 이후의 차임액수가 2020년의 차임액과 같다는 점에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없다. 원고들은 예비적 청구를 통해 감정인 Z에 대한 임료감정촉탁결과3)에 따른 임료액보다 작은 금액을 주장하는바, 그에 따른다). 따라서 각 피고는 원고들에게 각 해당 금액을 부당이득으로 반환하여야 한다.

1	C	바	2021. 3. 25.	다툼 없음, 을가 제27호증
2	D	다	2020. 12. 3.	다툼 없음, 을가 제19호증의 1, 2
3	E	나	2022. 3. 10.	피고 E은 부친 AB이 2020. 10.경 이사하였다고 주장하지만, 을가 제20호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, AB이 다른 주소지로 전입신고한 2022. 3. 10.까지 해당 대지에 거주한 것으로 보임
4	F	가	2019. 2. 19.	다툼 없음, 을가 제21호증
5	I	아	2018. 10. 29.	다툼 없음, 을가 제22호증

1	C	바	2021. 3. 25.	다툼 없음, 을가 제27호증
6	J	자	2022. 3. 11.	피고 J은 2020. 10.경 이사하였다고 주장하지만, 을가 제23호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다른 주소지로 전입신고한 2022. 3. 11.까지 해당 대지에 거주한 것으로 보임
7	K	사차	2021. 10. 1.	다툼 없음, 을나 제5호증
8	N	라	2019. 10. 14.	다툼 없음, 을가 제24호증
9	O	마	2022. 9. 30.	다툼 없음, 을가 제27호증

3) 원고들은, 토지임차인들의 지상물매수청구가 인정되지 아니함을 전제로 피고들이 위 퇴거일자 다음날부터 2022. 9. 30.까지의 임료 상당액도 지급하여야 한다고 주장한다. 그러나 토지임차인들의 지상물매수청구가 인정됨은 앞서 본 바와 같고, 주된 건물에 관한 지상물매수청구를 인정한 이상 부속된 건물이라 볼 수 있는 일부 화장실, 장독대, 창고의 지상물매수청구가 인정되지 않는다고 하더라도 토지임차인들은 주된 건물의 매매대금을 지급받기 전까지 점유하고 있던 토지의 인도를 거부할 수 있다고 할 것이므로, 부속 건물이 위치한 면적을 토지임차인들이 불법 점유하였다고 보기 어렵다. 따라서 원고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

4) 피고들은, 토지임차인들이 점유·사용한 토지의 면적이 이 사건 건물의 면적에 한정되어야 한다는 취지로 주장한다. 그러나 기초사실과 을가 제30호증의 각 영상, 측량감정축택결과 및 변론 전체의 취지를 통해 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 망인이 임차인들에게 면적이나 위치 등을 명확히 특정하지 아니한 채 이 사건 토지를 여러 군대로 나누어 임대한 것으로 보이는 점, ② 건물을 소유하여 토지를 점유하는 경우 건물 사용에 제공된 토지 전체를 점유한다고 볼 수 있고, 실제로도 토지임차인들이 이 사건 건물이 위치한 면적 외에도 상당한 부지를 배타적으로 점유·사용한 것으로 보이는 점, ③ 토지임차인들은 측량감정이 원고들의 요구에 따라 단순하게 이루어졌다고 주장할 뿐, 자신들이 점유한 부분을 특정하여 면적을 다시 측량하는 등의 조치를 취하지 아니한 점 등을 종합하면, 토지임차인들은 이 사건 토지 중 별지2 목록 기재 각 해당 부분을 점유·사용하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

6. 상계 및 결과

원고들은 피고들에 대한 차임 내지 부당이득반환 채권으로 지상물의 매매대금 채권과 대등액의 범위에서 상계한다고 항변한다. 앞서 살펴본 바에 따라 피고별 지상물의 매매대금채권액과 차임 내지 부당이득반환 채권액, 상계 후 남은 채권액을 정리하면 아래와 같다.

1	C	28,924,000	2,275,000	30,286,758	원고들의 부당이득반환채권 3,637,758원 남음
2	D	9,665,000	1,950,000	12,707,736	원고들의 부당이득반환채권 4,992,736원 남음
3	E	28,282,000	1,950,000	17,370,660	피고의 매매대금채권 8,961,340원 남음
4	F	23,545,100	1,950,000	4,165,623	피고의 매매대금채권 17,429,477원 남음
5	I	26,569,600	1,950,000	5,289,774	피고의 매매대금채권 19,329,826원 남음
6	J	22,659,800	2,275,000	29,664,716	원고들의 부당이득반환채권 9,279,916원 남음
7	K	35,048,600	875,000	39,177,934	원고들의 부당이득반환채권 5,004,334원 남음
8	N	10,050,000	2,275,000	9,684,497	원고들의 부당이득반환채권 1,909,497원 남음
9	O	7,791,600	1,950,000	3,656,481	피고의 매매대금채권 2,185,119원 남음

7. 본소 및 반소 청구에 대한 판단

가. 본소

1) 주위적 청구 원고들은, 이 사건 토지에 관한 각 임대차계약이 2012년경 이미 해지되었거나 토지임차인들의 차임 연체를 이유로 해지되었고 토지임차인들이 원고들에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 없음을 전제로, 피고들을 상대로 건물의 철거와 토지의 인도 및 부당이득반환을 구하는 주위적 청구를 하였다. 그런데 원고들이 임대인의 지위를 승계하여 토지임차인들과 사이의 각 임대차계약관계가 유지되어 오다가 2017. 11. 30. 종료되었고, 이러한 경우 토지임차인들이 원고들을 상대로 지상물매수청구를 할 수 있음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고들의 주위적 본소 청구는 모두 받아들이지 아니한다.

2) 예비적 청구 가) 피고 C, D, J, K, N에 대한 부분

위 피고들의 경우 앞서 본 바와 같이 각 피고별로 원고들과 사이에 지상물에 관한 매매계약 체결되었는데, 매매대금채권이 상계로 인해 모두 소멸하였다. 따라서 위 각 피고는 원고들에게, 매매 건물에 관한 일반건축물대장상의 명의변경절차 내지는 소유권이전등기절차를 이행하고, 매매 건물을

인도하며, 지상물매수청구가 인정되지 아니한 나머지 건물을 철거하고, 남은 부당이득반환채무액 및 이에 대하여 2022. 6. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 각 피고에게 송달된 다음날부터 피고들이 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2023. 1. 12.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고들은 지연손해금을 2020. 8. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최종송달일 다음날부터 기산하여 청구하고 있는데, 위 변경신청서를 통해 청구한 범위는 2020. 4. 30.까지의 부당이득금이고, 이 부분 채권은 매매대금채권과 상계되어 소멸한 것으로 보이는바, 원고들이 2020. 5. 1.부터 2022. 9. 30.까지의 부당이득금을 추가로 청구한 2022. 6. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 송달된 다음날부터의 지연손해금을 인정한다). 원고들의 위 피고들에 대한 각 나머지 예비적 본소 청구는 받아들이지 아니한다.

나) 피고 E, F, H, I, O에 대한 부분

위 피고들의 경우 앞서 본 바와 같이 각 피고별로 원고들과 사이에 지상물에 관한 매매계약이 체결되었고, 상계 후에도 원고들이 지급하여야 할 매매대금이 일부 남아 있다. 원고들의 매매대금 지급의무와 위 각 피고의 지상물에 관한 소유권이전등기절차이행 및 인도 의무는 서로 동시이행의 관계에 있다. 따라서 위 각 피고는(피고 F, H는 각자) 원고들에게, 원고들로부터 매매대금 잔액을 지급받음과 동시에 매매 건물에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고 매매 건물을 인도할 의무가 있고, 지상물매수청구가 인정되지 아니한 나머지 건물을 철거할 의무가 있다. 원고들의 위 피고들에 대한 각 나머지 예비적 본소 청구는 받아들이지 아니한다.

나. 반소

1) 피고 C, D, J, N의 반소 청구에 관하여 보건대, 위 각 피고의 원고들에 대한 매매대금채권이 상계를 통해 모두 소멸하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 위 피고들의 원고들에 대한 각 반소 청구는 받아들이지 아니한다.

2) 피고 E, F, I, O의 반소 청구에 관하여 보건대, 위 피고들의 경우 앞서 본 바와 같이 각 피고별로 원고들과 사이에 지상물에 관한 매매계약이 체결되었고, 상계 후에도 원고들이 지급하여야 할

매매대금이 일부 남아 있다. 원고들의 매매대금 지급의무와 위 각 피고의 지상물에 관한 소유권이전 및 인도 의무는 서로 동시이행의 관계에 있다. 따라서 원고들은 공동하여, 위 각 피고로부터 매매 건물에 관한 일반건축물대장상의 명의변경절차 내지는 소유권이전등기절차를 이행받음과 동시에, 위 각 피고에게 매매대금 잔액을 지급할 의무가 있다. 위 피고들의 원고들에 대한 각 나머지 반소 청구는 받아들이지 아니한다.

8. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 각 주위적 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 각 예비적 본소 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 예비적 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고 E, F, I, O의 각 반소 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C, D, J, N의 각 반소 청구와 피고 E, F, I, O의 각 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사권노을

별지

- 1) 이하 예비적 청구취지에 기재된 금액은 별지5 ⑥항에 기재된 각 피고 해당 금액이다.
- 2) 2020. 7. 27.자 감정서 31면 이하 참조
- 3) 원고들의 매매대금지급의무는 매매계약 체결이 의제된 시점(2018. 1. 4. 또는 2018. 10. 17.)에 발생하였다고 볼 수 있는데, 토지임차인들의 지상물에 관한 소유권이전 및 인도 의무와 동시이행의 관계에 있으므로 존재효에 따라 지연손해금은 발생하지 않는다. 이행기가 이미 지난 차임채권이 먼저 소멸하고, 원고들의 부당이득반환채권(기한을 정하지 아니한 채권에 해당한다)은 청구시에 이행기가 도래하므로 먼저 청구된 2020. 4. 30.까지의 부당이득반환채권이 그 뒤에 소멸하며, 추가 청구된 나머지 부당이득반환채권이 마지막으로 소멸한다.