

춘천지방법원 영월지원 2016. 9. 28 선고 2015가단897 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2016. 8. 31.

판결 선고 2016. 9. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게 강원 평창군 C 대 477㎡ 중 별지 도면 표시 14, 15, 16, 17, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 지상 벽돌구조 시멘트기와지붕 단층 건물 8㎡를 철거하고, 위 부분 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정되는 사실

가. 원고는 1996. 8. 13. 강원 평창군 C 대 477㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유권을 취득한 사람이고, 피고는 2014. 11. 5. D으로부터 E 지상 벽돌구조 시멘트기와지붕단층 주택 50.79㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다)의 소유권을 취득한 사람이다.

나. 이 사건 토지에 관한 측량감정 결과 이 사건 주택 중 별지 도면 표시 14, 15, 16, 17, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 8㎡(이하 '이 사건 침범주택'이라 한다)가 이 사건 토지를 침범하고 있다.

다. 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관하여 이 사건 주택의 소유를 위한 기간 약정 없는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)이 체결되어 있다.

라. 원고는 이 사건 소장부분의 송달로써 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하고 있다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 12호증의 각 기재, 감정인 F의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 기간의 정함이 없는 이 사건 임대차계약은 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 2015. 5. 14.로부터 6월이 경과한 2015. 11. 14. 적법하게 해지되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 이 사건 임대차계약해지에 따른 원상회복으로서 이 사건 주택 중 이 사건 토지 위에 건축되어 있는 이 사건 침범주택을 철거하고, 위 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 권리남용주장

피고는, 원고가 이 사건 주택을 헐값에 매수하려다가 실패하자 그 철거를 구하는 이 사건 소를 제기하였고, 원고가 이 사건 주택 중 이 사건 침범주택을 철거하여 그 부지를 인도받는다 하더라도 그 면적이 미미하며, 이를 철거한다고 하더라도 원고가 얻을 수 있는 이익이 크지 않은 반면,

피고로서는 이 사건 침범주택의 철거에 상당한 비용이 소요되고 철거 후 잔존 건물의 효용이 크게 훼손되는 등 이로 인한 손해가 극심한바, 원고의 이 사건 철거청구는 신의성실의 원칙에 위반되는 권리남용으로서 허용될 수 없다고 주장한다.

살피건대, 위 인정사실에 의하면 인정되는 다음의 사정들, 즉 원고가 철거를 구하는 이 사건 침범주택의 면적은 이 사건 주택 면적의 15.7%(= 8㎡ / 50.79㎡)에 달하여 그 비율이 낮다고 단정할 수 없는 점, 이 사건 토지 위에는 이 사건 침범주택 뿐만 아니라 이 사건 주택의 담장선이 위치하고 있어, 이 사건 주택으로 인하여 제한받는 원고의 이 사건 토지 소유권의 범위가 작다고 볼 수 없는 점 등에 비추어, 피고가 드는 사정이나 을 제3, 4, 5, 6, 10호증의 각 기재(가지번호 포함)만으로는 원고의 이 사건 침범주택에 대한 철거청구가 권리남용에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 매수청구권 행사 주장

피고는, 토지임대인인 원고를 상대로 그 지상물인 이 사건 주택에 대한 매수청구권을 행사한다고 주장한다. 그러나 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인 소유건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우에는 임차인 상에 있는 건물 부분 중 구분 소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용되는 것이고, 만일 건물이 구분소유의 객체가 되지 아니하고 임대인 소유의 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있다면 임차인의 건물매수청구는 허용되지 않는다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결, 1997. 4. 8. 선고 96다45443 판결 등 참조). 그런데 이 사건 주택이 원고 소유의 이 사건 토지 이외에 토지 지상에 걸쳐서 축조되어 있음은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 침범주택이 구분소유의 객체가 된다는 점에 대한 아무런 주장·입증이 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 매수청구권 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 황성욱

별지

도

면



