

춘천지방법원 원주지원 2014. 1. 21 선고 2013가단4035 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

원고(탈퇴)B

원고 B 승계참가인C

피고D

변론 종결2013. 12. 3.

판결 선고2014. 1. 21.

주 문

1. 피고는 원고 A, 원고 B의 승계참가인 C에게 2013. 1. 26.부터 별지 목록 제1항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 126,000원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고 A, 원고 B의 승계참가인 C의 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 80%는 원고 A, 원고 B의 승계참가인 C이 부담하고, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A, 원고 B의 승계참가인 C(이하 '원고 C'이라 한다)에게 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 인도하고, 2012. 3. 27.부터 위 건물 철거 및 토지 인도 완료일까지 월 500,000원의 비율로 계산한

금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2003. 11. 5.경 이 사건 토지의 소유자였던 E로부터 토지사용승낙을 받아 2004. 9. 3. 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축하였고, 2004. 11. 22. 위 건물에 대해 소유권보존등기를 마쳤다.

나. E은 2009. 4. 27. F에게 이 사건 토지를 매도하였고, F은 2009. 5. 27. 위 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지에 대하여는 2011. 1. 26. 강제경매개시결정(춘천지방법원 원주지원 G)이 이루어졌고, 원고 A과 B는 경매절차에서 위 토지를 낙찰받아 2012. 3. 27. 매각대금을 완납하여 각 1/2 지분을 취득하였다.

라. 원고 A과 B는 2012. 7. 24. 피고에게 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도 및 2012. 3. 27.부터 위 철거 및 인도 완료일까지의 점유로 인한 부당이득금의 지급을 요구하였다.

마. B는 2013. 6. 13. 위 토지의 1/2 지분에 관하여 원고 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.
[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1, 5호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 판단

가. 건물철거 및 토지인도 청구

1) 원고들의 청구원인에 관한 판단 앞서 본 바와 같이 피고는 원고들 소유의 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 위 토지를 점유할 정당한 권원이 없는 한 이 사건 건물을 철거하고 원고들에게 이 사건 토지를 인도하여야 한다.

2) 피고의 항변에 관한 판단 가) 지상권 항변

피고는 이 사건 토지의 전소유자인 E로부터 토지사용 승낙을 받았고, 그 지상건물을 등기하였으므로 이 사건 토지에 대해 지상권을 가진다고 항변하나, 지상권은 등기하여야 그 효력이 있는 것인데 피고가 이 사건 토지에 관한 지상권을 등기하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 지상건물을 등기한 것만으로 그 부지에 관한 지상권을 취득한다고 볼 수도 없으므로, 피고는 원고에 대해 이 사건 토지에 대한 지상권을 주장할 수 없다.

따라서 피고의 이 부분 항변을 받아들이지 아니한다.

나) 토지 임대차 항변

피고는 이 사건 토지의 전소유자인 E와 위 토지에 관하여 임대차 계약을 체결하였고, 이후 그 지상건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤으므로, 피고와 E 사이의 임대차는 이 사건 토지의 승계인인 원고들에 대하여 효력이 있다고 항변한다.

살피건대 앞서 본 증거들과 을 제3, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, ① E은 2003. 11. 5. 피고에게 이 사건 토지를 음식점 부지로 영구 사용할 수 있다는 승낙서를 작성하여 준 점, ② 피고는 면허세 6,000원, 농지조성비 5,150,000원, 이행보증금 5,500,000원의 비용을 들여 원래 받아있던 이 사건 토지의 형질을 대지로 변경하였던 점, ③ 피고는 이 사건 토지 위에 근린생활시설을 신축하면서 정화조 시설을 설치하였는데, 이에 대한 횡성군수의 준공검사 수리 통보를 보면, 위 정화조 시설의 장소는 강원 횡성군 H 외 2필지로서 이에 E 소유의 토지가 포함되어 있고, 정화조 시설의 연면적이 355.04m²이므로, 피고 소유의 음식점 118.48m² 외에 E 소유의 강원 횡성군 H 지상 주택 78.78m²와 I 지상 목욕장의 화장실도 위 정화조 시설을 함께 사용하는 것으로 보이는 점, ④ 원고는 피고와 E 사이에 이 사건 토지에 관하여 사용대차 계약이 있었던 것이라고 주장하나, 피고와 E은 서로 친족 관계에 있지 아니하고, 그 외 E이 피고에게 이 사건 토지를 무상으로 사용하도록 할 이유를 찾을 수 없는 점 등을 고려하면, E은 피고가 설치한 위 정화조 시설의 사용료와 피고의 이 사건 토지에 관한 차임을 서로 상계하기로 하는 내용으로 이 사건 토지에 관하여 사용기한이 없는 임대차 계약을 체결하였다고 봄이 상당하다.

그런데 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 토지 위에 있는 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤으므로, 민법 제622조 제1항에 따라 피고와 E 사이의 임대차 계약은 제3자인 원고들에 대하여

그 효력이 있고, 원고들은 경매를 통해 이 사건 토지의 소유권을 취득함으로써 E의 임대인으로서의 지위를 승계하였다고 할 것이다.

따라서 피고의 이 부분 항변을 받아들인다.

다) 임대차의 해지와 지상물 매수청구권

(1) 임대차의 해지

기간의 약정이 없는 임대차는 당사자가 언제든지 해지 통고를 할 수 있고(민법 제635조 제1항), 토지 임대차의 경우 임대인이 해지를 통고한 날로부터 6월이 지나면 임대차 해지의 효력이 있는바(민법 제635조 제2항 제1호), 원고 A과 B가 2012. 7. 24. 피고에 대해 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 요구하였던 사실은 앞서 본 바와 같고, 이러한 요구는 이 사건 토지에 관한 임대차의 해지 통고로 봄이 상당하므로, 이 사건 토지에 관한 임대차는 위 해지 통고일로부터 6월이 경과한 2013. 1. 25. 해지되었다고 할 것이다.

(2) 지상물 매수청구권

건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우 건물이 현존하는 때에 임차인은 상당한 가액으로 건물의 매수를 청구할 수 있고(민법 제643조, 제283조 제2항), 위와 같은 토지 임차인의 지상물매수청구권은 기간의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인에 의한 해지통고에 의하여 그 임차권이 소멸한 경우에도 마찬가지로 인정된다. 그리고 지상물매수청구권은 이른바 형성권으로서 그 행사로 임대인·임차인 사이에 지상물에 관한 매매가 성립한다(대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 전원합의체 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 원고들과 피고 사이의 이 사건 토지에 관한 임대차 계약은 이 사건 건물의 소유를 목적으로 하고 있었고, 기간의 정함이 없는 임대차로서 임대인인 원고들의 해지 통고에 의하여 종료되었으므로, 원고들과 피고 사이에는 이 사건 건물에 관하여 시가 상당액을 대금으로 하는 매매가 성립하였다고 할 것이다.

그런데 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차의 종료를 이유로 임대인이 토지의 인도를 구하는 소송에서 임차인의 건물매수 청구권이 인정될 경우, 임대인이 대금지급과 상환으로 건물의 인도를 구하지 아니하면 임대인의 토지 인도 청구는 기각될 수밖에 없는바(대법원 1995. 2. 3. 선고

94다51178, 51185 판결 참조), 원고들은 이 사건 제4차 변론기일에서 대금지급과 상환으로 이 사건 건물의 인도를 구하지 아니한다는 의사를 표시하였으므로, 원고들의 이 사건 토지의 인도 청구는 기각될 수밖에 없고, 피고의 이 사건 건물에 관한 매수청구권이 인정되는 이상 원고들의 이 사건 건물에 대한 철거 청구 또한 기각될 수밖에 없다.

나. 부당이득 반환 청구

앞서 본 바와 같이 원고들과 피고 사이의 이 사건 토지에 관한 임대차 계약이 2013. 1. 25.

해지되었고, 피고는 그 이후에도 현재까지 위 토지를 점유하고 있으므로, 피고는 원고들에게 위 토지에 관한 임료 상당액을 부당이득으로써 반환하여야 한다.

그런데 감정인 J의 감정결과에 의하면, 2013. 9. 2. 현재 이 사건 토지의 월 차임은 128,000원인 사실이 인정되므로, 피고는 원고들에게 임대차 계약 종료 다음날인 2013. 1. 26.부터 이 사건 토지의 사용종료일까지 월 128,000원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 건물 철거 및 토지 인도 청구를 기각하고, 부당이득금 지급 청구는 위 인정범위 내에서 인용하고 나머지를 기각한다.

판사임성철

별지