

춘천지방법원 원주지원 2015. 11. 4 선고 2014가단32341, 2014가단33924(병합) 판결 [건물철거
및 토지인도 · 1) 토지]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

변론 종결 2015. 10. 21.

판결 선고 2015. 11. 4.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 각 주위적 청구를 각 기각한다.
2. 원고에게, 원주시 D 임야 1,866㎡ 중,
가. 피고 B는 원고로부터 19,950,000원을 지급받음과 동시에, 별지 도면 표시 42, 43, 52, 44, 19, 45, 46, 47, 48, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사) 부분 지상 주택건물 및 가건물 70㎡ 및 같은 도면 표시 24, 15, 14, 13, 18, 43, 45, 19, 20, 49, 21, 22, 23, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바), (사) 부분 토지 171㎡를 인도하고,
나. 피고 C는 원고로부터 21,052,000원을 지급받음과 동시에 별지 도면 표시 26, 27, 28, 2, 3, 58, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 26의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 지상 주택건물 및 가건물 76㎡ 및 같은 도면 표시 7, 28, 27, 2, 3, 58, 29, 10, 9, 8, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나), (다) 부분 토지 158㎡를 인도하라.

3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로,

1. 원고에게 원주시 D 임야 1,866㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중,

가. 피고 B는 주문 제2의 가.항 기재 선내 (사) 부분 지상 주택건물 및 가건물 70㎡(이하 이를 통틀어 '이 사건 제1 건물'이라고 한다)를 철거하고, 위 같은 항 기재(바), (사) 부분 토지 171㎡(이하 '이 사건 제1 토지'라고 한다)를 인도하고,

나. 피고 C는 주문 제2의 나.항 기재 선내 (다) 부분 지상 주택건물 및 가건물 76㎡(이하 '이 사건 제2 건물'이라고 한다)를 철거하고, 위 같은 항 기재 선내 (나),(다) 부분 토지 158㎡(이하 '이 사건 제2 토지'라고 한다)를 인도하라.

2. 피고들은 원고에게 각 10,000,000원 및 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

예비적으로, 주문 제2항과 같음.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 1987. 8. 22. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지에는 피고 B 소유의 이 사건 제1 건물 및 피고 C 소유의 이 사건제2 건물이 축조되어

있고, 피고 B는 위 제1 건물 부지를 포함한 제1 토지를, 피고 C는 이 사건 제2 건물 부지를 포함한 제2 토지를 각 점유하고 있다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재,이 법원의 대한지적공사에 대한 각 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지]

2. 원고의 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주위적 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자인 원고에게,피고 B는 이 사건 제1 건물을 철거하고, 이 사건 제1 토지를 인도하며, 피고 C는 이 사건 제2 건물을 각 철거하고, 이 사건 제2 토지를 인도할 의무가 있다.

한편, 원고는 피고들이 이 사건 제1, ② 건물을 소유함으로써 이 사건 제1, ② 토지에 대하여 각 토지사용료 상당의 부당이득을 취하였다고 주장하면서, 피고들에게 불법점유기간 동안 발생한 토지사용료 상당의 부당이득금 각 1천만 원도 청구하고 있으나,위 각 토지사용료 내지 부당이득금의 액수를 입증할 만한 아무런 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 피고들의 주장 및 이에 대한 판단

(1) 피고들의 주장의 요지

이 사건 제1, ② 건물은 원고가 이 사건 토지를 취득하기 이전부터 축조되어 있었던 것으로서, 각 건물의 종전 소유자들은 위 토지의 종전 소유자였던 E에게 임차료를 지급하고, 원고가 위 토지의 소유권을 취득한 이후부터 1996년 이전까지는 원고의 처남 F에게 임차료를 각 지급하였으며, 2007. 4. 20. 원고와 이 사건 제1 건물의 소유자피고 B 및 피고 C가 매수한 이 사건 제2 건물의 전소유자 G 사이에 구두 임대차계약이 체결되었으므로, 원고의 위 각 건물의 철거 청구에 대하여 피고들은 매수청구권을 행사하여 위 각 건물의 시가 상당의 매매대금을 지급받을 때까지 원고의 청구에 응할수 없다.

(2) 판단

살피건대, 이 사건 제1, ② 건물의 종전 소유자들이 이 사건 토지에 관하여 위 토지의 종전 소유자인 E와 사이에 임대차계약을 체결하였다고 하더라도, 원고가 위와 같은 임대차계약을 승계하였다는 증거가 없는 한, 위 임대차계약으로써 원고에게 대항할 수는 없다.

그러나, 을 제1 내지 6호증, 제8호증의 각 기재, 갑 제3호증의 일부 기재 및 변론전체의 취지를 종합하면, ① 원고는 2007. 4. 20.경 피고 B 및 이 사건 제2 건물의 소유자 G 등으로부터 그동안의 이 사건 토지 사용료 명목으로 합계 3,707,460원을 지급받았고, 같은 날 아들인 H로 하여금 위 토지상의 각 건물 소유자들에게 사용료를 송금할 수 있는 계좌번호를 알려주도록 한 사실, ② 그 무렵부터 피고 B, G은 H 명의의 위 지정계좌로 매년 각 40만 원씩을 송금하였고, 이에 대하여 원고는 별다른 이의제기를 하지 아니한 사실, ③ 한편, 피고 C는 G으로부터 2013. 6. 25.경 이 사건 제2 건물을 매수하여 거주하면서, 2014년경부터 H 명의의 위 지정계좌로 연 40만 원씩을 송금하였는데 이에 대하여도 원고는 별다른 이의제기를 하지 아니한 사실을 인정할 수 있는 바, 원고는 피고들(또는 G)으로부터 위 토지의 점유 사용에 대한 대가를 수령하면서 상당기간 이의를 제기하지 아니함으로써 이들의 토지사용을 묵시적으로 승낙하였다고함이 상당하고, 한편, 토지 사용에 대한 대가는 특별한 사정이 없는 한 차임에 해당하므로(대법원 2003. 9. 5. 선고 2003다30418 판결 등 참조), 원고와 피고들 사이에는 위토지에 관하여 이 사건 제1, ② 건물의 소유를 목적으로 하는 기간의 약정이 없는 묵시적 임대차계약이 성립되었거나, 그러한 임대차계약이 묵시적으로 승계되었다고 볼 것이다.

그런데, 원고가 이 사건 소로써 위 각 건물의 철거 및 토지인도를 구하는 것은 기간의 약정이 없는 임대차계약의 해지통고 내지 갱신거절을 한 것이므로, 피고들은 원고에 대하여 각 건물 매수청구권을 행사할 수 있는데, 피고들이 2015. 5. 27.경 각 건물 매수청구권을 행사하였음은 당사자 사이에 다툼이 없고, 한편, 이 법원의 감정인 1에 대한 시가감정축탁결과에 의하면, 위 매매계약 성립 당시 이 사건 제1 건물의 시가는 19,950,000원, 제2 건물의 시가는 21,052,000원인 사실이 인정되므로, 그 무렵 원고와 피고들 사이에는 각 건물에 대하여 위 각 건물의 시가 상당액을 매매대금으로 하는 매매계약이 성립되었다고 할 것이다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 제1, ② 건물이 제3자 소유의 건물 위에 일부 존재하고 있어

매수청구권이 성립될 수 없다는 취지로 주장하므로 살피건대, 을 제7호증의 각 기재 및 감정인 1에 대한 시가감정축탁결과에 의하면, 위 각 건물 일부는 원주시 소유의 토지에 일부 존재하고 있으나, 이 사건 제1 건물 중 원주시 소유의 토지에 위치하고 있는 부분은 종전의 주택에 덧대어 기존의 울타리를 재시공한 부분이거나, 일부증축한 부분으로서 다용도실, 창고에 해당하는 사실, 이 사건 제2 건물 중 원주시 소유의 토지에 위치하고 있는 부분 또한 기존 주택을 일부 증축한 부분으로서 점포 및 다용도실, 보일러실, 화장실, 각 차양인 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 위 각건물 중 타인 소유의 토지에 존재하는 각 부분은 언제든지 기존 건물 본체 부분과 비교적 용이하게 분리가능할 뿐만 아니라, 각 구조상, 이용상으로도 독립성을 가지고 있다고 봄이 상당하고, 그렇다면, 적어도 원고 토지에 존재하는 위 각 건물 부분은 매수청구권의 대상이 될 수 있다고 할 것이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

결국, 피고들의 위 주장은 이유 있고, 원고의 피고들에 대한 각 주위적 청구는 이유 없다.

3. 원고의 예비적 청구에 대한 판단

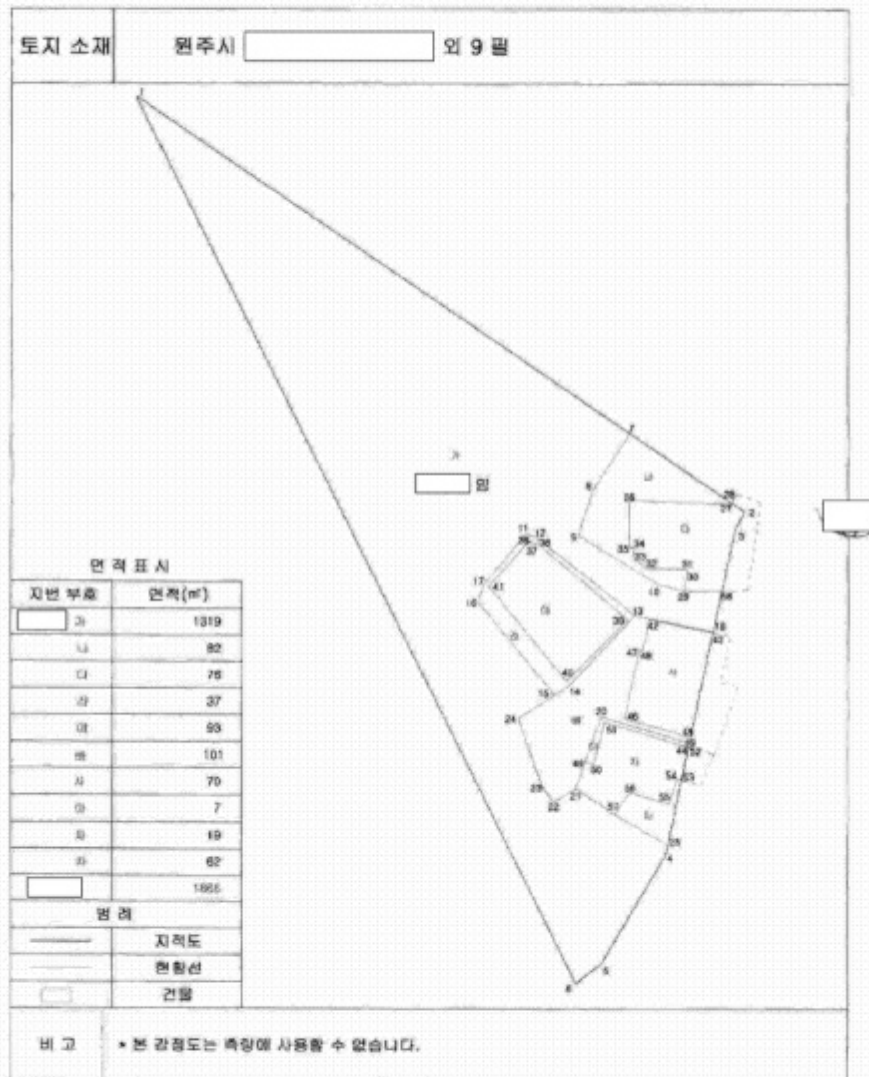
살피건대, 원고와 피고들 사이에는 위 2항에서 본 바와 같은 각 매매계약이 성립되었고, 한편, 피고들의 각 건물 인도 의무는 원고의 각 매매대금 지급의무와 동시이행의 관계에 있다고 할 것이므로, 원고에게, 피고 B는 19,950,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 제1 건물 및 제1 토지를, 피고 C는 원고로부터 21,052,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 제2 건물 및 제2 토지를 각 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 각 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 각 예비적청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 서효진

참 고 도



1) 2014가단33924 사건은 화해권고결정에 의하여 이미 종결되었음.