

춘천지방법원 원주지원 2019. 5. 23 선고 2017가단3412 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 아시아

담당변호사 최유덕

피 고 1. B

2. C

소송대리인 D

소송대리인 변호사 김창규

변론 종결 2019. 4. 18.

판결 선고 2019. 5. 23.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 원고로부터 19,469,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항 기재각 건물을 인도하며,

나. 피고 C는 원고로부터 15,034,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제2항 기재각 건물을 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 인정사실

가. 원고는 강원 횡성군 E 전 424㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 F으로부터 매수하여 1976. 9. 21.경부터 소유하고 있다.

나. 망 G은 이 사건 토지 중 일부를 위 토지의 이전 소유자인 H로부터 주택부지로 사용하기 위해 기간 없이 연 차임 백미 40kg로 하여 임차하고 위 토지 위에 주거용건물을 신축하여 거주하였다. 그 후 위 토지 위에 일부 건물이 확장 및 증·개축되었고 현재는 망 G의 아들인 피고 B이 위 임대차계약의 갱신에 따라 2002년경부터 위 별지 도면 표시 34, 41, 48, 49, 31, 32, 33, 34의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ'부분에 위치한 부속건물 34㎡, 위 같은 도면 표시 41~48, 41의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ'부분에 위치한 건물(판넬부속건물 포함) 71㎡, 위 같은 도면 표시 37~40, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 '디'부분에 위치한 외벽 없는 철골시설 68㎡(이하 위 각 건물 및 시설을 합하여 '이 사건 제1건물 등'이라 한다)를 각 점유, 사용하고 있다.

다. 피고 B은 2007년부터 최근까지 이 사건 제1건물 등의 대지 임차에 따른 연 차임으로 220,000원을 원고에게 지급하거나 원고 앞으로 공탁하였다.

라. 피고 C는 1973년경 이 사건 토지의 전소유자인 F으로부터 이 사건 토지 일부를 주택부지로 사용하기 위해 기간 없이 연 차임 쌀 5말로 정하여 임차하고, 위 토지 위에 주택을 신축하여 점유해 왔다. 그 후 피고 C는 위 주택에 대한 일부 확장, 증·개축을 거쳐 현재는 별지 도면 표시 66, 67, 64, 65, 66의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ'부분에 위치한 축사 30㎡, 위 같은 도면 표시 71~78, 71의 각 점을 순차로 연결한 선내 '□'부분에 위치한 건물(화장실, 장독대) 6㎡, 위 같은 도면 표시 50~58, 63, 50의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅂ'부분에 위치한 건물 57㎡, 위 같은 도면 표시 63,

60,61, 62, 63의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅅ'부분에 위치한 부속건물 17㎡(이하 위각 건물을 합하여 '이 사건 제2건물 등'이라 한다)를 각 점유, 사용하고 있다.

마. 피고 C는 최근까지 원고에게 이 사건 제2건물 등의 대지 임차에 따른 연 차임으로 220,000원을 지급하였다.

바. 한편 이 사건 제1건물 등 및 이 사건 제2건물 등은 모두 무허가·미등기 건물로 축조 또는 설치되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증의 각 기재, 을가 1 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 횡성지사에 대한 측량감정촉탁회신 결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 각 인정사실에 따르면 원고와 피고 B 사이의 이 사건 제1건물 등의 대지 부분에 관한 임대차계약 및 원고와 피고 C 사이의 이 사건 제2건물 등의 대지 부분에 관한 임대차계약(이하 이를 합하여 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)이 각 기간의 정함없이 연 220,000원의 차임으로 갱신, 존속되어 왔고, 원고의 위 각 임대차계약 해지의 의사표시가 담긴 2018. 1. 24.자 준비서면 부분이 피고 B에게 도달한 2018. 2. 1. 및 피고 C에게 도달한 2018. 2. 2.로부터 각 6개월이 경과한 때에 민법 제635조 제2항 제1호에 따라 이 사건 각 임대차계약은 모두 적법하게 해지되었다고 할 것이다. 이에 반하는 취지의 피고들 주장에 부합하는 듯한 피고들 제출 증거들만으로는 위 판단에 방해가 되지 않고 달리 반증이 없다.

나. 피고들의 항변에 대한 판단

1) 피고들은 이에 대하여, 피고들이 이 사건 각 제1건물 등 및 제2건물 등 소유하기 위하여 이 사건 토지를 임차하였고, 위 각 건물 등이 현존하고 있으므로 민법 제643조에 따른 지상물매수청구권을 행사한다는 취지로 항변한다.

2) 살피건대 피고 B이 원고에 대해 이 사건 제1건물 등을 매수할 것을 청구하는 내용의 2017. 9.

25.자 답변서가 같은 달 28.경 원고에게 도달된 사실, 피고 C가 원고에 대해 이 사건 제2건물 등을 매수할 것을 청구하는 내용의 2017. 10. 10.자 답변서가 같은 달 20.경 원고에게 도달한 사실은 각 기록상 명백하고, 원고는 2019. 4. 2.자청구취지 및 청구원인 변경신청서에서, 피고 B 소유의 이 사건 제1건물 등 및 피고 C소유의 이 사건 제2건물 등을 각 매수한다는 취지로 청구취지를 변경하여 위 항변이 이유 있음을 자인하고 있다.

따라서 피고들의 각 지상물매수청구권 항변은 이유 있고, 위 피고들의 항변이 담긴 각 답변서가 원고에게 도달된 날에 원고와 피고들은 위 각 지상물에 관한 매매계약이 성립되었다고 할 것이다.

다. 소결론

1) 피고들이 원고에 대하여 이 사건 각 건물에 대한 지상물 매수청구권을 행사함으로써 원고와 피고들 사이에 이 사건 건물에 대한 매매계약이 성립되었음은 앞서 본바와 같으므로, 피고들은 원고에게 이 사건 각 건물을 인도할 의무가 있고, 이는 원고가 피고들에게 이 사건 각 건물의 시가 상당 매매대금을 지급할 의무와 동시이행관계에 있다.

2) 한편 이 법원의 1에 대한 각 시가감정촉탁회신 결과에 의하면, 2018. 12. 27.자기준으로 이 사건 제1건물 등의 시가는 총 19,469,000원으로, 이 사건 제2건물 등의 시가는 총 15,034,000원인 사실을 인정할 수 있고, 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 기간이 만료됨에 따라 지상건물 소유자가 임대인에 대하여 민법 제643조에 규정된 매수청구권을 행사한 경우에 그 건물의 매수가격은 매수청구권 행사 당시 건물이 현재하는 대로의 상태에서 평가된 시가를 말하는바(대법원 2002. 11. 13. 선고 2002다46003, 46027, 46010 판결 참조), 피고들이 지상물 매수청구권을 각 행사한 시점부터 위 기준일까지 시가가 변동될 만한 특별한 사정이 보이지 않으므로, 위 매수청구권각 행사시에도 같은 금액이었을 것으로 추인된다.

3) 따라서 원고에게, 피고 B은 원고로부터 19,469,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 제1건물 등을 인도하며, 피고 C는 원고로부터 15,034,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 제2건물 등을 인도할 의무가 있는바, 원고의 피고들에 대한 주장은 각 이유있다.

라. 피고 C의 주장에 대한 판단

위 피고는 이 사건 토지 중 피고 임차 부분에 우사를 보유하고, 그 곳에서 소를 사육하고 있으므로 이 사건 제2건물 등의 매매성립에 따라 손해가 크므로 원고는 피고의 축사 이전 비용 내지 인허가 비용 등으로 피고에게 20,000,000원을 보전해 주어야한다는 취지로 주장하나, 매수청구 대상인 이 사건 제2건물 등에 관하여 객관적으로 평가된 매매대금 외에, 원고가 위와 같이 피고의 축사 이전 비용이나 인허가 비용을 보전해 주어야 할 근거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없고 달리 이를 인정할증거가 없다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구를 각 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조영기

별지

목 록

1. 피고 B이 점유하는 토지 및 건물

강원 횡성군 E 전 4124㎡ 중 별지 도면 표시 34, 41, 48, 49, 31, 32, 33, 34의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ'부분에 위치한 부속건물 34㎡, 위 같은 도면 표시 41~48, 41의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ'부분에 위치한 건물(판넬부속건물 포함) 71㎡, 위 같은 도면 표시 37~40, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ'부분에 위치한 외벽 없는 철골시설 68㎡.

2. 피고 C가 점유하는 토지 및 건물

강원 횡성군 E 전 4124㎡ 중 별지 도면 표시 66, 67, 64, 65, 66의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ'부분에 위치한 축사 30㎡, 위 같은 도면 표시 71~78, 71의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅁ'부분에 위치한 건물(화장실, 장독대) 6㎡, 위 같은 도면 표시 50~58, 63, 50의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅂ'부분에 위치한 건물 57㎡, 위 같은 도면 표시 63, 60, 61, 62, 63의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅅ'부분에 위치한 부속건물 17㎡. 끝.

별지

도원

