

수원지방법원 여주지원 2021. 2. 17 선고 2018가단56799(본소), 2019가단50170(반소),
2019가단52596(반소) 판결 [건물등철거 · 지상물매수청구 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 법무법인 고원

담당변호사 김성현, 강재필

피고(반소원고) 1. D

2. E

피고들 소송대리인 법무법인 창

담당변호사 김윤희, 조현복

변 론 종 결 2021. 2. 3.

판 결 선 고 2021. 2. 17.

주 문

1. 피고(반소원고) D은 원고(반소피고)들로부터 14,367,800원을 지급받음과 동시에

원고(반소피고)들에게 별지 지상물 목록 제1항 기재 각 지상물 및 여주시 F 대 551㎡를 각 인도하라.

2. 피고(반소원고) E은 원고(반소피고)들로부터 4,651,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)들에게 별지 지상물 목록 제2항 기재 각 지상물 및 여주시 G 대 185㎡를 각 인도하라.
3. 원고(반소피고)들은,
 - 가. 피고(반소원고) D으로부터 별지 지상물 목록 제1항 기재 각 지상물 및 여주시 F 대 551㎡를 각 인도받음과 동시에 피고(반소원고) D에게 14,367,800원을 지급하고,
 - 나. 피고(반소원고) E으로부터 별지 지상물 목록 제2항 기재 각 지상물 및 여주시 G 대 185㎡를 각 인도받음과 동시에 피고(반소원고) E에게 4,651,000원을 지급하라.
4. 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
5. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 그 1/5은 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.
6. 제 1 내지 3항은 각 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소]

주문 제1, 2항과 같다.

[예비적 반소]

원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)들은, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다) D으로부터 별지 지상물 목록 제1항 기재 각 지상물을 인도받음과 동시에 연대하여 피고 D에게 107,277,000원을 지급하고, 피고 E으로부터 별지 지상물 목록 제2항 기재 각 지상물을 인도받음과 동시에 연대하여 피고 E에게 33,559,000원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 1, 3, 4, 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 여주시사장에 대한 측량감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 이를 인정할 수 있고, 달리 반증이 없다.

가. 원고들은 2011. 2. 6.경 피고 D에게 원고들 소유의 여주시 F 대 551㎡(이하 '제1토지'라고 한다)를 임대차보증금 없이 차임 연 70만 원, 임대차기간 2011. 2. 6.부터 2015. 12. 31.까지로 정하여 임대하였는데, 위 임대차계약은 피고 D이 제1토지상에 별지 지상물 목록 제1항 기재 각 지상물(이하 '제1지상물'이라 한다)을 소유할 목적으로 체결되었다.

나. 원고들은 2013. 1. 1.경 피고 E에게 원고들 소유의 위 G 대 185㎡(이하 '제2토지'라고 한다)를 임대차보증금 없이 차임 연 525,000원, 임대차기간 2013. 1. 1.부터 2015. 12. 31.까지로 정하여 임대하였는데, 위 임대차계약은 피고 E이 제2토지상에 별지 지상물 목록 제2항 기재 각 지상물(이하 '제2지상물'이라 한다)을 소유할 목적으로 체결되었다.

다. 피고들은 위 각 임대차기간이 만료된 후에도 원고들의 묵시적인 동의승낙 하에 임대차목적물인 위 각 토지를 계속 점유사용하였는데, 원고들은 2018. 11. 16. 피고들을 상대로 이 사건 소를 제기하면서 피고들과 사이에 체결된 위 각 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였고, 해당 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 2018. 11. 30. 피고들에게 각 송달되었다.

2. 본소 및 반소 청구원인에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 원고들과 피고들 사이의 위 각 임대차계약은 건물 기타 공작물인 제1, 2지상물의 소유를 목적으로 한 토지임대차로서 민법 제639조 제1항에 의하여 최초 임대차기간 종료일인 2015. 12. 31. 이후 묵시적으로 갱신되었다고 볼 수 있다. 이 경우 임대인은 민법 제639조 제1항 및 제635조의 각 규정에 따라 언제든지 임차인에게 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임차인이 위 통고를 받은 날로부터 6개월이 경과하면 해지의 효력이 발생하므로, 위 각 임대차계약은 피고들이 원고들의 계약해지 의사표시가 기재된 이 사건 소장을 송달받은 2018. 11. 30.이 경과한 후 적법하게 해지되었다.

나. 그리고 위 각 임대차계약이 해지된 후, 피고 D의 제1지상물에 대한 매수청구 의사표시가 기재된 2019. 1. 10.자 반소장이 2019. 1. 11. 원고들에게 송달되었으므로, 민법 제643조에 의하여 피고

D과 원고들 사이에 제1지상물에 대한 매매계약이 성립되었다. 또한, 피고 E의 제2지상물에 대한 매수청구 의사표시가 기재된 2019. 4. 10.자 반소장이 2019. 4. 15. 원고들에게 송달되었으므로, 위 민법 규정에 의하여 피고 E과 원고들 사이에 제2지상물에 대한 매매계약이 성립되었다.

나아가 갑 7 내지 10, 13 내지 16호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 H 감정평가사에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 D의 위 매수청구권 행사 당시 제1지상물의 시가 합계액이 14,367,800원, 피고 E의 위 매수청구권 행사 당시 제2지상물의 시가 합계액이 4,651,000원인 사실이 인정되고, 이에 어긋나는 을 16, 17호증의 각 기재는 앞서 든 증거들에 의하여 알 수 있는 제1, 2지상물의 각 구조, 면적, 용도, 현황 및 신축연도와 인근 부동산의 시가 및 거래내역 등 제반 사정에 비추어 이를 그대로 믿기 어려우며, 피고들이 제출한 나머지 증거들 및 이 법원의 I 감정평가사에 대한 각 사실조회결과만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다. 따라서 피고 D과 원고들 사이의 매매계약에 따른 제1지상물의 매매대금은 14,367,800원이고, 피고 E과 원고들 사이의 매매계약에 따른 제2지상물의 매매대금은 4,651,000원이라고 봄이 타당하다.

다. 따라서 ① 피고 D은 원고들로부터 제1지상물의 매매대금 14,367,800원을 지급받음과 동시에 원고들에게 제1지상물 및 임대차목적물인 제1토지를 각 인도할 의무가 있고, ② 피고 E은 원고들로부터 제2지상물의 매매대금 4,651,000원을 지급받음과 동시에 원고들에게 제2지상물 및 임대차목적물인 제2토지를 각 인도할 의무가 있으며, ③ 원고들은, 피고 D으로부터 제1지상물 및 제1토지를 각 인도받음과 동시에 피고 D에게 위 14,367,800원을 지급하고, 피고 E으로부터 제2지상물 및 제2토지를 각 인도받음과 동시에 피고 E에게 위 4,651,000원을 지급할 의무가 있다. [이와 관련하여, 피고들은 원고들에게 위 각 매매대금을 연대하여 지급할 것을 구하나, 민법상 다수당사자가 함께 채무자가 되는 경우 특별한 약정이 없으면 그 다수의 채무자는 분할채무를 부담하는 것이 원칙인바(대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다26521 판결 등 참조), 원고들이 위 각 매매대금 지급채무를 분할채무가 아닌 연대채무로 부담하기로 약정하였다고 볼 만한 증거가 전혀 없으므로, 피고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.]

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 각 본소청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 피고들의 원고들에

대한 각 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 각 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 각 주문과 같이 판결한다.

판사 이광현

지상물 목록

1. 여주시 F 대 551㎡ 지상의,

가. 별지 제1도면 표시 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 주택 99㎡

나. 별지 제1도면 표시 24, 25, 26, 27, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나' 부분 창고 32㎡

다. 별지 제2도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '다' 부분 차고 및 창고 71.04㎡

라. 별지 제2도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 '라' 부분 주택 35㎡

2. 여주시 G 대 185㎡ 지상의,

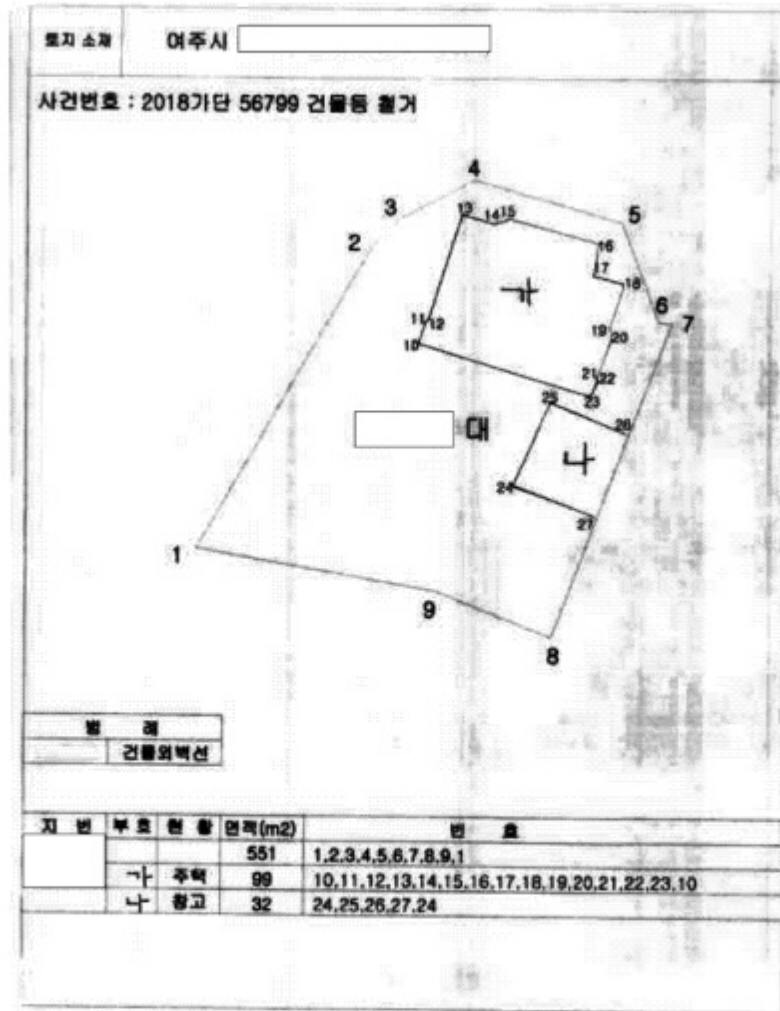
가. 별지 제3도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 주택 50㎡

나. 별지 제3도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나' 부분 주택 14㎡

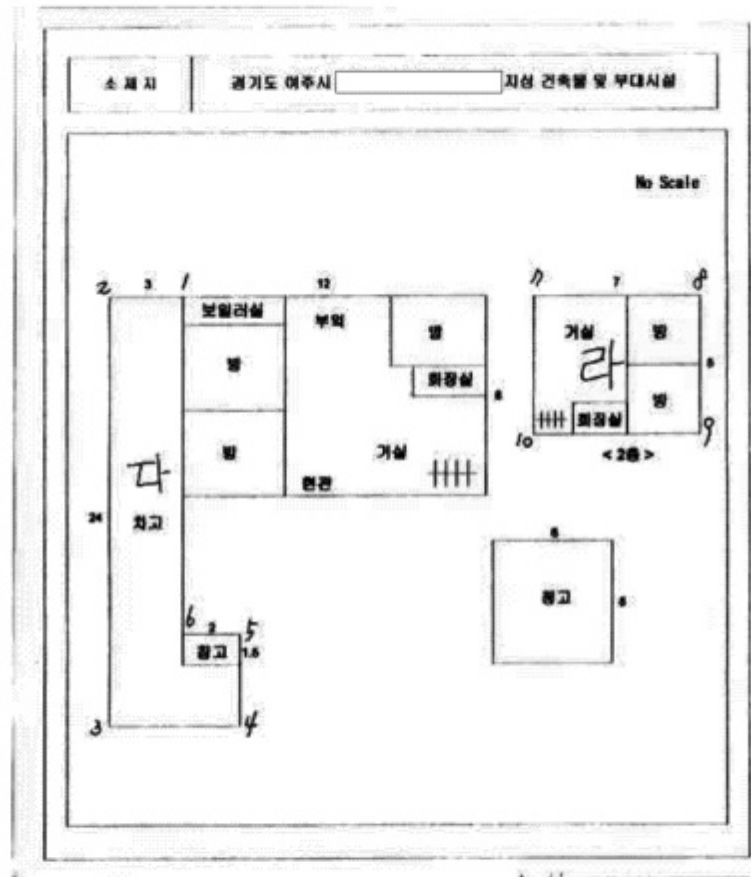
다. 별지 제4도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '다' 부분 보일러실 4.48㎡

라. 별지 제4도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 '라' 부분 대문

제1도면



제2도면



제3도면

토지 소재	여주시
-------	---

사건번호 : 2018가단 56799 건물등 철거

별	개	
건	물	건물외벽선

지	부	현	용	면적(m2)	번	호
				185	1,2,3,4,5,6,1	
	나		주	14	7,8,9,10,7	
	가		주	50	11,12,13,14,15,16,11	

제4도면

