

광주지방법원 2016. 6. 16 선고 2015가단31457 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

광주지방법원 2016. 12. 16 선고 2016나5197 판결

광주지방법원 2016. 6. 16 선고 2015가단31457 판결

전문

원고 A

피고 B

변론 종결 2016. 5. 26.

판결 선고 2016. 6. 16.

주문

1. 피고는 원고에게 2015. 1. 1.부터 2015. 9. 30.까지는 연 60,000원의 비율에 의한, 2015. 10. 1.부터 전남 화순군 C 전 1342㎡ 중 별지 도면 표시 기, ㄴ, ㄴ, ㄹ, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 671㎡ 지상 목조 시멘트기와지붕 단층 주택59.8㎡의 철거 및 위 토지의 인도완료일까지는 월 173,341원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 이를 20분하여 그 19는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고는 원고에게 전남 화순군 C 전 1342㎡ 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 671㎡ 지상 목조 시멘트기와지붕 단층 주택59.8㎡를 철거하고 위 671㎡를 인도하라.
2. 피고는 원고에게 2015. 1. 1.부터 위 철거 및 인도 완료일까지 월 3,613,400원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 건물철거 및 토지인도청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

원고는 1995. 3. 17. 전남 화순군 C 전 1342㎡에 관하여 소유권보존등기를 마친 소유자인 사실, 피고가 현재 청구취지 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 소유하면서 위 대지를 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 위 토지를 인도할 의무가 있다고 할 것이다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

이에 대하여 피고는 먼저 원고가 적정한 가격에 이 사건 건물을 매수하지 않은 채 건물철거만을 주장하는 것은 권리남용이라고 주장하나, 토지 소유자가 그 지상건물의 매수를 주장하지 않으면서

소유권에 기한 방해배제로서 철거를 주장하는 것이 오로지 피고를 해할 의도에서 비롯된 것으로 권리행사를 빙자한 권리남용이라고 할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다.

피고는 유익비상환청구권을 행사한다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다.

피고는, 피고가 원고의 조부인 소외 망 D의 승낙하에 이 사건 건물을 신축하고 점유하고 있는 것이고 D와 사이에 차임을 연 6만 원으로 한 임대차계약을 체결하였고(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다), 원고가 이를 승계하였으므로 점유할 정당한 권원이 있다고 주장하므로 살피건대, 피고가 원고의 조부인 소외 망 D의 승낙하에 이 사건 건물을 신축하고 점유하고 있고 2014.분까지 차임으로 연 60,000원을 지급해온 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바(원고의 2016. 2. 16.자 준비서면 참조), 위 인정사실에 의하면, 피고는 점유할 정당한 권한이 있고, 원고가 위 D의 권리의무를 승계하였다고 할것이므로 위 항변은 이유 있다.

이에 대하여 원고는, 원고의 조부인 소외 망 D 또는 원고의 부인 E 또는 원고가 이 사건 건물철거를 구할 경우 피고는 이에 응하기로 약정하였다고 재항변하나 이를 인정할만한 증거가 없다.

원고는 이 사건 임대차계약이 종료되었다는 취지로 재항변하므로 살피건대, 갑 4호증의 기재에 의하면, 2015. 3. 30. 피고에게 무단점유를 주장하면서 철거 및 인도를 구하는 내용증명을 보낸 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 임대차계약은 기간의 정함이 없는 임대차로서 그로부터 6개월 후인 2015. 9. 30. 종료되었다고 할 것이므로, 이를 지적하는 원고의 재항변은 이유 있다.

이에 대하여 피고는 지상물매수청구권을 행사한다고 주장하므로 살피건대, 이 사건 임대차계약은 기간의 정함이 없는 임대차로서 피고는 임대인 측의 허락을 받아 이 사건건물을 신축한 것이어서 민법 제643조에 따라 지상물매수청구권을 가진다고 할 것이 고, 이 법원의 감정인 F에 대한 감정축택결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건건물은 1963. 6. 20. 사용승인을 받았고, 2016. 4. 26. 현재 가액이 16,146,000원인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 원고로부터 16,146,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 위 철거 및 인도의무가 있다고 할 것이다(사용승인일자가 피고가 주장하는 일자와 다르다고 하더라도 위와 같이 임대인 측의 허락을

받아 이 사건 건물을 신축한 것이므로 건물매수청구권의 요건을 충족한다).

그런데, 토지임차인의 지상물매수청구권은 기간의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인에 의한 해지통고에 의하여 그 임차권이 소멸된 경우에도 마찬가지로 인정된다고, 지상물매수청구권은 이른바 형성권으로서 그 행사로 임대인·임차인 사이에 지상물에 관한 매매가 성립하게 되며, 임차인이 지상물의 매수청구권을 행사한 경우에는 임대인은 그 매수를 거절하지 못하고, 이 규정은 강행규정이므로 이에 위반하는 것으로서 임차인에게 불리한 약정은 그 효력이 없으며, 토지임대차 종료시 임대인의 건물철거와 그 부지인도 청구에는 건물매수대금 지급과 동시에 건물명도를 구하는 청구가 포함되어 있다고 볼 수 없다. 이 경우에 법원으로서 임대인이 종전의 청구를 계속 유지할 것인지, 아니면 대금지급과 상환으로 지상물의 명도를 청구할 의사가 있는 것인지를 석명하고 임대인이 그 석명에 응하여 소를 변경한 때에는 지상물 명도의 판결을 함으로써 분쟁의 1회적 해결을 꾀하여야 한다(대법원 1995. 7. 11. 선고 94다34265 전원합의체 판결 참조). 위 석명에도 불구하고 소를 그대로 유지할 경우 심리 결과 지상물매수청구권이 인정된다면 임대인의 건물철거 및 대지인도청구는 기각되어야 한다(대법원 1995. 2. 3. 선고 94다51178 판결 참조).

이 사건으로 돌아와 살피건대, 원고는 이 법원의 위 석명에도 불구하고 소를 그대로 유지하고 있으므로, 결국 위 철거 및 인도 주장은 인정될 수 없다.

2. 금전지급청구에 관한 판단

앞서 본 사실에 의하면, 피고는 이 사건 토지를 점유 사용함으로써 그 차임상당의 이득을 얻고, 원고에게 그 상당의 손해를 가하였다 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 2015. 1. 1.부터 위 2015. 9. 30.까지는 연 6만 원의 비율에 의한 차임을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

한편 위 감정결과에 의하면 이 사건 토지의 2016. 4. 26. 가액이 41,602,000원인 사실을 인정할 수 있는바, 위 가액에 기대이율을 연 5%로 적용하여 추산하면 차임은 월 173,341원(41,602,000원×5%×1/12)이라고 할 것이므로, 피고는 원고에게 2015. 10. 1.부터 위 철거 및 인도완료일까지 월 173,341원의 비율에 의한 차임상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

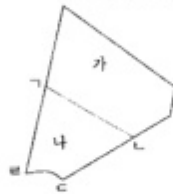
3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 염우영

부동산의 표시

전라남도 화순군
전 1,342 제곱미터 중약2/1,671제곱미터



위 지상
목조 시멘트 기와지붕
단층주택 59.8제곱미터

- 이 상 -

