

수원지방법원 평택지원 2022. 8. 24 선고 2021가단55096 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 고우

담당변호사 최석광

피 고 1. B

2. C

소송대리인 법무법인 율지

담당변호사 강구현

소송복대리인 변호사 최문희

변 론 종 결 2022. 8. 10.

판 결 선 고 2022. 8. 24.

주 문

1. 피고 B은 원고에게 별지1 목록 제1항 기재 건물을 철거하고, 평택시 D 대 1716㎡ 중 별지2 도면 표시 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘c’ 부분 78㎡를 인도하고, 2021. 1. 1.부터 위 토지 인도 완료일까지 연 791,700원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 C은 원고에게,
 - 가. 원고로부터 13,882,700원을 지급받음과 동시에 별지1 목록 제2항 기재 건물에 관하여 2022. 7. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 건물을 인도하며, 1) 나. 2021. 1. 1.부터

위 가.항 건물의 인도완료일까지 연 1,847,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 각자 부담한다.

4. 제1항, 제2의 가항 중 인도청구 부분 및 제2의 나항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시: 별지3 청구원인 기재와 같다.

나. 자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

2. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 기초 사실

1) 원고는 1995. 6. 17. 평택시 D 대 1716㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 C은 1997. 10. 20. 이 사건 토지 지상에 별지1 목록 제2항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

3) 원고는 2004. 12. 11. C에게 이 사건 건물의 부지를 임대차기간 2005. 1. 1.부터 24개월, 차임 연 백미 10말로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

4) 이 사건 임대차계약은 묵시적으로 갱신되었다.

5) 원고는 2020. 6. 4. 피고 C에게 이 사건 임대차계약을 2020. 12. 31.부로 해지한다는 내용의 내용증명우편을 보냈으나 피고 C의 수취거절로 반송되었고, 이에 원고는 2020. 11. 10. 피고 C에게 같은 내용의 문자 메시지를 보내 그 무렵 피고 C이 이를 확인하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기 및 인도 청구에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약이 2020. 12. 31. 해지된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고 한편, 피고 C의 지상물매수청구권 행사의 의사표시가 담긴 2021. 8. 29.자 답변서가 2021. 8. 31. 원고에게 송달된 사실 및 이 사건 건물이 현존하고 있는 사실은 기록상 명백하고, 이 법원의 감정인 E에 대한 시가감정축탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 건물의 2022. 6. 9. 기준 시가가 13,882,700원인 사실이 인정되므로, 원고와 피고 C 사이에 이 사건 건물에 관하여 위 금액을 매매대금으로 한 매매계약이 성립되었다. 그리고 위 매매계약에 따른 원고의 매매대금 지급의무와 피고 C의 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기절차 이행의무 및 이 사건 건물의 인도 의무는 동시이행관계에 있다.

2) 따라서 피고 C은 원고로부터 13,882,700원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 건물에 관하여 2022. 7. 1. 매매2) 를 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하고, 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

다. 부당이득반환 청구에 관한 판단

1) 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 대지임대차에 있어서 임차인이 그 지상건물 등에 대하여 민법 제643조 소정의 매수청구권을 행사한 후에 그 임대인인 대지의 소유자로부터 매수대금을 지급받을 때까지 그 지상건물 등의 인도를 거부할 수 있다고 하여도, 지상건물 등의 점유·사용을 통하여 그 부지를 계속하여 점유·사용하는 한 그로 인한 부당이득으로서 부지의 임료상당액은 이를

반환할 의무가 있고(대법원 1992. 12. 24. 선고 92다22114 판결 참조), 위와 같이 부당이득반환의무를 지는 경우 반환할 부당이득금의 액수는 특별한 사정이 없는 한 임료 상당액이다(대법원 2001. 6.

1. 선고 99다60535 판결 등 참조).

2) 이 사건 임대차계약에서 정한 연 임료가 백미 10말인 사실은 앞서 본 바와 같으나, 이 법원의 감정인 F에 대한 임료감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 이 사건 임대차계약이 원고가 부당이득반환을 구하는 2021. 1. 1.로부터 약 16년 전인 2004. 12. 11. 체결된 점, 이 사건 건물 부지의 2022. 6. 10.경 연 차임이 1,847,300원(= 2,639,000원 × 182㎡/260㎡)이고, 위 차임 상당의 부당이득반환청구에 관하여 피고 C이 명시적으로 다투지 않는 점 등에 비추어 보면 피고 C이 이 사건 건물 부지를 점유, 사용함에 따라 원고에게 반환하여야 하는 부당이득금의 액수는 연 1,847,300원이라고 봄이 타당하다. 따라서 피고 C은 원고에게 이 사건 임대차계약이 해지된 다음날인 2021. 1. 1.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 연 1,847,300원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 황경환

별지

1) 원고의 2022. 7. 6.자 청구취지 변경신청서 제1의 가항의 피고 C에 대한 부분을 이와 같이 선해한다.

2) 피고 C의 지상물매수청구권 행사의 의사표시가 원고에게 도달한 2021. 8. 31. 원고와 피고 C 사이에 매매계약이 성립되었다고 할 것이나 원고가 2022. 7. 6.자 청구취지 변경신청서에서 2022. 7. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을구하고 피고 C도 이에 대하여 다투지 않는다.