

의정부지방법원 2015. 10. 23 선고 2014가단16869(본소), 2014가단27609(반소) 판결
[매수대금 · 건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)삭녕최씨 목천공파 종중

변론 종결 2015. 9. 18.

판결 선고 2015. 10. 23.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,

가. 양주시 B 대 868㎡ 중

(1) 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16-1, 18-1, 19, 20, 1의
각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠부분 171㎡ 지상 주택을 철거하고, 위 ㉠부분 171㎡를 인도하고,

(2) 별지 도면 표시 21, 22, 22-1, 24-2, 24-1, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉡부분 14㎡ 지상
축사를 철거하고, 위 ㉡부분 14㎡를 인도하고,

나. 양주시 C 대 265㎡ 중 별지 도면 표시 22-1, 22-2, 23-1, 24, 24-1, 24-2, 22-1의 각 점을
순차로 연결한 선내 ㉢부분 154㎡ 지상 축사를 철거하고, 위 ㉢부분 154㎡를 인도하라.

2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소 및 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]: 피고(반소원고, 이하, '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하, '원고'라고 한다)로부터 이 사건 소장부분 송달일 또는 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서 송달일자 매매를 원인으로 한 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16-1, 17, 18, 18-1, 19, 20, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ'부분 175m² 지상 주택 및 같은 도면 표시 24, 23-1, 23, 22-2, 22-1, 22, 21, 24-1, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ'부분 214m² 지상 축사를 인도받음과 동시에 원고에게 45,139,000원을 지급하라.

[반소]: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. (1) 피고는 양주시 B 대 868m² 및 C 대 265m²(이하, '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자이다.

(2) 원고는 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16-1, 17, 18, 18-1, 19, 20, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ'부분 175m² 지상에 축조된 주택(이하, '이 사건 주택'이라고 한다) 및 같은 도면 표시 24, 23-1, 23, 22-2, 22-1, 22, 21, 24-1, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ'부분 214m² 지상에 축조된 축사(이하, '이 사건 축사'라고 한다)의 소유자이다.

(3) 이 사건 주택 및 축사 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16-1, 18-1, 19, 20, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠부분 171m² 지상 주택, 같은 도면 표시 21, 22, 22-1, 24-2, 24-1, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉡부분 14m² 지상 축사, 같은 도면 표시 22-1, 22-2, 23-1, 24, 24-1, 24-2, 22-1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉢부분 154m² 지상 축사는 이 사건 토지 내에 건축되어 있으나, 위 부분을 제외한 나머지 부분은 타인 소유인 양주시 D, E 토지를 침범하여 축조되어 있다.

나. 원고는 1993. 7. 2. 피고와 사이에 이 사건 주택의 소유를 위하여 이 사건 토지에 관한 임대차계약(이하, '이 사건 임대차계약'이라고 한다)을 구두로 체결하였는바, 이 사건 임대차계약에 따른 차임으로 피고에게 1년에 쌀 1가마니씩을 지급하였다가, 이 사건 축사를 신축하면서부터 1년에 쌀 3가마니씩을 지급하였고, 2006년부터 2011년까지는 연 70만 원씩, 2012년에는 연 80만 원을 각 지급하였다.

다. (1) 피고는 2013. 10. 22. 이 사건 주택에 대하여 월 10만 원, 축사에 대하여 월 15만 원 합계 25만 원으로 이 사건 임대차계약의 차임을 월세로 전환하여 인상하되, 만약 원고가 이를 수용하지 않을 경우 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 내용증명우편을 원고에게 발송하였고, 위 내용증명우편은 그 무렵 원고에게 도달되었다.

(2) 이에 원고는 2013. 10. 28. 피고에게 이 사건 임대차계약이 해지되었음을 전제로 이 사건 주택 및 축사의 매수를 청구하는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 위 우편물은 그 무렵 피고에게 도달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1호증 내지 갑제3호증, 갑제6호증 내지 갑제10호증(일부 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 양주시에 대한 각 사실조회 결과, 감정인 F에 대한 측량감정축탁결과, 변론 전체의 취지.

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 주장

원고는, 이 사건 임대차계약은 이 사건 주택 및 축사의 소유를 목적으로 하는 것인데, 이 사건 임대차계약이 피고의 갱신거절의 의사표시로 적법하게 해지되었고, 이 사건 토지 지상에 이 사건 주택 및 축사가 현존하고 있으므로, 피고에 대하여 이 사건 주택 및 축사에 관하여 그 매수를 청구한다고 주장한다.

나. 판단

(1) 이 사건 임대차계약의 해지 위 인정사실에 의하면, 임대인인 피고의 차임 인상에 불응하는 경우 이 사건 임대차계약을 해지한다는 내용증명우편에 대하여 원고가 이 사건 임대차계약의 해지를 전제로 이 사건 주택 및 축사의 매수청구를 하는 내용의 2013. 10. 28.자 내용증명우편이 피고에게

도달됨으로써 이 사건 임대차계약은 당사자의 의사합치로 해지되었다할 것이다.

(2) 건물매수청구권 행사의 적법 여부 건물 소유를 목적으로 하는 토지 임대차에 있어서 임차인 소유 건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있다면 임차지에 있는 건물 부분 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 판결 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 이 사건 주택 및 축사가 이 사건 토지 외 타인 소유의 토지에 걸쳐서 축조되어 있음은 앞서 인정한 바와 같고, 달리 이 사건 토지 위에 축조된 주택 및 축사 부분이 구분소유의 객체가 될 수 있음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상 이는 지상물매수청구권의 대상이 될 수 없다.

이에 대하여 원고는 이 사건 주택 및 축사의 일부가 타인의 토지에 걸쳐 존재하는 것은 사실이지만 그 면적이 아주 미미하므로 이에 대한 매수청구권이 인정되어야 한다고 주장한다. 살피건대, 위와 같이 임차인 소유 건물이 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우, 임차지 상에 서 있는 건물 중 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구를 허용하는 것은 위와 같은 경우 매수청구권 행사의 효력이 건물 전체에 미친다고 보게 되면 임대인으로서 건물 전체를 매수하고도 타인의 토지 위에 존재하는 건물 부분에 대해서는 건물의 소유를 위한 토지 사용의 정당한 권원이 없게 되어 토지 소유자에 대하여 이를 철거해야 할 의무를 부담하게 될 뿐 아니라 손해배상 의무까지 발생하게 되는 결과가 되므로, 그 매수를 원하지 않는 임대인에 대하여 임차목적물을 벗어나 타인의 토지 위에 존재하는 건물 부분까지 강요하는 것은 허용될 수 없다고 보아야 하기 때문이다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결 참조), 위와 같은 취지에 비추어 볼 때 임차인 소유 건물이 타인의 토지 위에 걸쳐져 있는 면적이 작다고 하여 달리 볼 바 아니므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 이 사건 주택 및 축사에 대한 지상물매수청구는 인정되지 아니하므로 원고의 본소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

이 사건 임대차계약이 해지되었음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 원고는 피고에게 이 사건 주택 및 축사 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 16-1, 18-1, 19, 20, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠부분 171㎡ 지상 주택, 같은 도면 표시 21, 22, 22-1, 24-2, 24-1, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉡부분 14㎡ 지상 축사, 같은 도면 표시 22-1, 22-2, 23-1, 24, 24-1, 24-2, 22-1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉢부분 154㎡ 지상 축사를 각 철거하고, 위 ㉠부분 171㎡, ㉡부분 14㎡, ㉢부분 154㎡'을 각 인도할 의무가 있다.

나. 원고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 원고는, 피고가 이 사건 주택 및 축사를 매수하지 아니하고 철거를 구하는 것은 권리남용에 해당한다고 주장하나, 이 사건 주택 및 축사에 대하여 지상물매수청구권이 허용되지 아니함은 앞서 본 바와 같고, 위와 같이 지상물매수청구권이 허용되지 아니하는 이상 피고가 이 사건 토지의 소유자 내지 임대인으로서 자신의 권리를 행사하는 것을 권리남용이라고 볼 수는 없으므로 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사홍은숙

별지