

인천지방법원 2023. 2. 10 선고 2020가단23485 판결 [무허가건물철거및토지인도등]

재판경과

인천지방법원 2024. 6. 26 선고 2023나57626 판결

인천지방법원 2023. 2. 10 선고 2020가단23485 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 김병수

피고B

소송대리인 법무법인 미추홀

담당변호사 장성관, 윤소슬

변론 종결 2023. 1. 13.

판결 선고 2023. 2. 10.

주문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 인천 중구 C 1,963㎡를 인도하고, 위 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 연결한 '나' 부분의 조립식 판넬 창고 11.56㎡를 철거하고, 별지 도면 표시 '가' 부분의 샌드위치 판넬 건물 51㎡를 인도하고, 2019. 7. 26.부터 위 '가' 부분의 철거 및 토지 인도일까지 월 264,400원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 3. 15. 인천 중구 C 임야 1983㎡²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 토지 지상에는 미등기·무허가 건물인 조립식 판넬 창고 1채와 샌드위치 판넬 건물 1채(이하 '이 사건 지상물'이라 한다)가 각 존재하고 있다.

나. 원고와 피고는 2019. 7. 26. 다음과 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

[부동산매매계약서]

1. 부동산의 표시

인천 중구 C 임야 1,983㎡²

2. 매매대금 450,000,000원. 계약금 250,000,000원은 계약시 본건 임야 관련 은행융자금원을 승계한다. 중도금 1억 원은 매도인으로부터 본 임야에 관하여 은행융자(추가) 해결시 지불한다. 잔금 1억 원은 본건 임야에 진입로 문제가 야기되므로 매도인이 진입로 확보를 책임하며 진입로 확보시 잔금지불을 이행한다. 단, 진입로 추가 도로점유(평수)에 관하여 매입가를 매도인에게 지불한다.

[특약사항]

2) 본건 은행융자(2억 5천만 원)를 계약과 동시 승계되며 명의변경은 잔금이 완료됨과 동시에 변경한다.

5) 본건에 있어서 현, 가건물(컨테이너) 사용은 계약일로부터 매수인이 인수 사용한다.

다. 피고는 2019. 7. 26.부터 이 사건 토지와 이 사건 지상물을 집회장소 및 교회 주차장 용도로 사용하며 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4호증, 을 제1, 2호증1)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 매매대금을 지급할 의무를 부담하고, 매매대금 중 중도금은 이 사건 토지를 담보로 추가 대출을 받아서 지급하기로 하였는데, 추가 대출이 불가능하게 된 이후 원고의 대리인인 D이 피고에게 다른 주택을 담보로 대출을 받아서라도 중도금을 지급할 것을 최고하자 피고는 불가능하다고 대답할 뿐 다른 방법으로라도 중도금을 지급하지 않고 있다. 이 사건 매매계약은 이와 같이 피고의 중도금 미지급으로 이행불능의 상태에 이르렀는바, 원고는 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고, 피고에게 이 사건 토지의 인도와 이 사건 지상물의 인도 또는 철거 및 이 사건 토지의 점유에 따른 차임 상당 부당이득의 반환을 구한다.

나. 판단

1) 앞서 든 증거, 갑 제1 내지 3, 6호증의 각 기재, 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음의 각 사정, 즉 이 사건 매매계약서는 매매대금의 지급방법에 관하여 계약금의 경우 이 사건 토지를 담보로 한 대출채무를 피고가 승계하되, 대출금 채무자 명의를 잔금지급이 완료됨과 동시에 변경하는 것으로 정하고 있는 점, 원고와 피고는 대출금에 대한 이자 지급 명목으로 피고가 원고 측에 월 100만 원을 지급하기로 약정함에 따라 피고는 원고의 대리인인 D에게 2019. 7.경부터 2020. 1.경까지 매달 일정금액씩 합계 820만 원을 지급하였던 점, 그런데 원고가 2020. 2. 3. 및 2020. 3.경 이 사건 매매계약의 효력을 부정하는 전제에서 피고에게 이 사건 토지의 무단점유에 따른 부당이득반환, 토지인도 및 건물철거 등을 요청하는 내용의 내용증명을 보낸 점, 이에 따라 피고는 2020. 2.경부터의 이자를 원고 측에게 지급하지 않았던 점, 이 사건 매매계약서는 매매대금 중 중도금에 관하여 그 지급시기는 별도로 정하지 아니하고 그 지급방법에 관하여 '매도인으로부터 본 임야에 관하여 은행융자(추가) 해결시 지불한다'고만 규정하고 있는 점, 이에 따라 매도인인 원고

측이 이 사건 토지를 담보로 한 추가 대출 방법을 모색하였으나 추가 대출이 불가능하게 되었고, 그에 따른 중도금 지급도 어렵게 되자 피고는 대출금 이자조로 매월 20만 원씩을 추가로 지급하기로 약정하여 실제 그와 같이 증액된 이자를 원고 측에게 지급하였던 점, 위 매매계약서 문언에 의할 때 이 사건 매매계약에 따른 중도금 지급은 이 사건 토지를 담보로 한 대출이 이루어짐을 전제로 하고 있고 대출을 추진하는 주체를 '매도인'으로 정하고 있으므로, 추가 대출이 이루어지지 않아 피고가 중도금을 납부하지 못한 것이 피고 측의 책임 있는 사유라고 단정할 수 없는 점, 나아가 이 사건 매매계약서에 중도금 지급기한을 정해두지 않은 이상 피고가 그 채무이행을 지체하였다고 보기도 어려운 점, 원고는 이 사건 토지를 담보로 한 추가 대출이 불가능하다는 통지를 받은 후 피고에게 피고 명의의 집을 담보로 대출을 받아서라도 중도금을 지급할 것을 요구하였음에도 피고가 이를 거절하였다고 주장하나, 증인 D의 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없는 점, 나아가 이 사건 매매대금 중 잔금은 원고가 이 사건 토지의 진입로를 확보하면 피고가 잔금을 지급하는 것으로 정하고 있으므로 원고가 진입로를 확보하여 주지 않은 이상 피고가 잔금을 지급하지 않았더라도 역시 채무를 불이행하고 있다고 볼 수 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 매매계약이 정한 매수인의 의무로서 매매대금 지급의무를 해태하였다거나 피고의 중도금 지급의무 불이행으로 이 사건 매매계약이 이행불능의 상태에 이르렀다고 보기 어렵다. 그렇다면 이 사건 매매계약은 여전히 유효하고 피고는 부동산 매수인의 지위에서 이 사건 토지 및 이 사건 지상물을 점유하고 있는 것이어서, 원고에게 이 사건 토지 및 지상물의 인도 및 철거 의무를 부담하거나 이 사건 토지의 점유에 따른 차임 상당 부당이득 반환 의무를 부담하지 아니한다고 봄이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

2) 한편 원고는 피고가 원고 측과 아무런 상의도 없이 불법으로 이 사건 토지에 버스를 주차하여 두거나 정지작업을 하면서 지상의 나무 등을 무단으로 훼손하는 등 불법행위를 저질렀는바, 이러한 귀책사유 역시 이 사건 매매계약 해제 사유에 해당한다고 주장한다. 살피건대, 증인 D의 증언만으로는 이러한 사실을 인정하기에 부족할 뿐만 아니라, 피고가 이 사건 매매계약 체결에 따른 매수인의 지위에서 이 사건 토지와 이 사건 지상물을 점유한 이상 피고가 이 사건 토지에 버스를 주차하여 두거나 정지작업을 한 것이 원고에 대하여 어떠한 채무불이행을 구성한다고 볼 수 없다.

원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사강주혜

별지

1) 원고는 이 사건 소장에서부터 을 제2호증(매매계약서)을 부인하며 위 매매계약서는 D이 권한 없이 원고를 대리하여 체결한 것으로 무효라고 주장하여 왔으나, 2023. 1. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 그 청구원인을 을 제2호증의 효력이 원고에게도 미치는 것을 전제로 피고의 이 사건 매매계약상 대금지급의무의 채무불이행을 원인으로 한 계약해제에 기초한 인도청구권 등으로 주장을 변경하였다.