

창원지방법원 2015. 9. 23 선고 2013가단20574(본소), 2015가단15590(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고(반소원고)H

변론 종결2015. 8. 26.

판결 선고2015. 9. 23.

주 문

1. 피고 C, B는 공동하여 원고(반소피고)에게 창원시 의창구 I 대 248m² 및 J 대 538m² 양 지상 별지 도면 표시 15, 16, 17, 18, 19, 15의 각 점을 순차 연결한 선내(라) 부분 건물 49m², 같은 도면 표시 20, 21, 22, 23, 20의 각 점을 순차 연결한 선내(마) 부분 컨테이너 28m²를 각 철거하고, 위 부분 토지를 인도하라.
2. 피고(반소원고) H는 원고(반소피고)에게 창원시 의창구 J 대 538m² 지상 별지 도면 표시 7, A, B, C, 10, 7의 각 점을 순차 연결한 선내(나) 부분 건물 16m²를 철거하고, 위 부분 토지를 인도하라.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) H로부터 창원시 의창구 J 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6,

1의 각 점을 순차 연결한 선내(가) 부분 건물 62m², 같은 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차 연결한 선내(다) 부분 건물 19m²를 인도받음과 동시에 피고(반소원고) H에게 9,327,000원을 지급하라.

4. 원고(반소피고)의 피고 D, E, F, G에 대한 청구, 피고(반소원고) H에 대한 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고) H의 원고(반소피고)에 대한 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.

5. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고 D, E, F, G 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) H 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) H가 부담하며, 원고(반소피고)와 피고 C, B 사이에 생긴 부분은 피고 C, B가 각 부담한다.

6. 제1 내지 3항은 가집행 할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지

피고 D, E, F, G, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) H는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 창원시 의창구 J 대 538m² 지상 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차 연결한 선내(가) 건물 62m², 같은 도면 표시 7, A, B, C, 10, 7의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 건물 16m², 별지 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차 연결한 선내(다) 건물 19m²를 각 철거하고, 위 토지를 원고에게 인도하라.

피고 B, C는 창원시 의창구 I 대 248m² 및 J대 538m² 양 지상 별지 도면 표시 15, 16, 17, 18, 19, 15의 각 점을 순차 연결한 선내(라) 건물 49m², 별지 도면 표시 20, 21, 22, 23, 20의 각 점을 순차 연결한 선내 (마) 컨테이너 28m²를 각 철거하고, 위 토지를 원고에게 인도하라.

반소 청구취지

원고는 피고 H에게 13,292,160원 및 이에 대하여 이 사건 판결선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 창원시 의창구 I 대 248㎡(이하 'I 토지'라 한다)에 관하여 1974. 3. 1.자 매매를 원인으로 1980. 11. 8. 소유권이전등기를, J 대 538㎡(이하 'J 토지'라 한다)에 관하여 1973. 1. 6.자 매매를 원인으로 1981. 8. 7. 소유권이전등기를 각 경료하였다.

나. I 토지 및 J토지 양 지상에 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차 연결한 선내(가) 건물 62㎡(이하 '(가) 건물'이라 하고, 나머지 건물도 같은 방식으로 약칭한다), 같은 도면 표시 7, A, B, C, 10, 7의 각 점을 순차 연결한 선내(나) 건물 16㎡[(나) 건물을 포함한 별지 도면 표시 7, A, 8, 9, C, 10, 7의 각 점을 순차 연결한 화장실 및 창고 32.64㎡(이하 '(나)-1 건물'이라 한다)는 J 토지와 그 인접 토지인 K토지 양 지상에 건축되어 있다], 별지 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 순차 연결한 선내(다) 건물 19㎡, 별지 도면 표시 15, 16, 17, 18, 19, 15의 각 점을 순차 연결한 선내(라) 건물 49㎡, 별지 도면 표시 20, 21, 22, 23, 20의 각 점을 순차 연결한 선내(마) 컨테이너 28㎡(이하 '(마) 컨테이너'라 한다)가 건축 및 설치되어 있다.

다. 피고 H는 (가), (나), (다) 각 건물을 소유하면서 J 토지를 위 각 건물의 대지로 사용 중인데, 원고의 부친인 L을 통하여 원고와 사이에 위 각 건물의 소유를 위하여 연 차임 30만 원의 기간의 정함이 없는 토지 임대차계약을 체결하여 이를 사용해왔다.

라. 피고 C, B는 (라) 건물, (마) 컨테이너를 소유하면서 I 토지 및 J 토지를 위 각 건물의 대지로 사용 중인데, 원고의 부친인 L을 통하여 원고와 사이에 위 각 건물의 소유를 위하여 연 차임 15만 원, 연 차임 20만 원의 기간의 정함이 없는 토지 임대차계약을 체결하여 이를 사용해왔다.

마. 위 각 임대차계약을 해지하는 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 피고 H, B에게 각

2013. 8. 29. 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 대한지적공사 경남지역본부 창원동부지사에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 원고와 피고 C, B 사이에, 원고와 피고 H 사이에 체결된 각 토지임대차계약은 기간의 정함이 없는 임대차로서, 임대인인 원고가 해지를 통고한 날로부터 6월이 경과함으로써 종료되었다 할 것이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고 C, B는 (라), (마) 건물을 각 철거하고 그 부분 토지를 인도하고, 피고 H는 (가), (나), (다) 건물을 각 철거하고 그 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 또한 원고는 피고 D, E, F, G에 대하여도 (가), (나), (다) 각 건물의 철거와 토지 인도를 구하고 있으나, 앞에서 본 바와 같이 (가), (나), (다) 각 건물은 피고 H 소유의 건물로서 피고 H가 점유·사용 중이므로 원고의 위 피고들에 대한 청구는 받아들이지 아니한다.

3. 피고 H의 지상물매수청구의 항변 및 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 H의 주장

피고 H는 아래와 같은 사유로 원고로부터 (가), (나)-1, (다) 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)에 대한 감정가인 13,292,160원 상당의 매매대금을 지급받기 전에는 원고의 건물 철거 및 토지 인도청구에 응할 수 없다는 취지로 항변함과 동시에 반소로서 원고를 상대로 위 매매대금의 지급을 구한다. 즉 피고 H는 1978년경 M를 통하여 N으로부터 (가) 건물, (나)-1 건물을 150만 원에 매수하였다. 피고 H는 원고의 아버지 망 L을 통하여 위 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약을 체결하고 그 차임을 지급하여 왔고, 1980년경 임대인의 승낙을 얻어 (다) 건물을 증축하였다. 그런데 원고가 위 토지 임대차계약을 해지하였으므로 피고 H는 원고에게 J 토지 위에 현존하는 피고 H 소유의 이 사건 각 건물을 감정가인 13,292,160원에 매수할 것을 청구한다.

나. 판단

(1) 매매관계의 성립 위 인정사실에 의하면, 피고 H가 원고의 부친인 망 L으로부터 J 토지를 임차할 때부터 일부 건물이 존재하여 그 건물의 소유를 목적으로 J 토지를 장기간 사용하여 왔으므로, 위

임대차계약은 임차인인 피고 H가 이 사건 각 건물을 소유하기 위한 목적으로 체결된 토지 임대차계약이라고 보아야 하고, 임대차계약 종료 당시 J 토지 위에 이 사건 각 건물이 현존하고 있음은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 사건 각 건물에 관한 지상물매수청구권을 행사한다는 피고 H의 의사표시가 기재된 2013. 12. 3.자 준비서면 부분이 2013. 12. 6. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 특별한 사정이 없는 한 원고와 피고 H 사이에 2013. 12. 6. J 토지 위에 현존하는 피고 H 소유의 이 사건 각 건물에 관한 매매관계가 성립되었다고 할 것이다.

(2) 매매대상의 범위 무릇 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인 소유건물이 임대인이 임대한 토지 외에 임차인 또는 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐서 건립되어 있는 경우에는 임차지 상에 서 있는 건물 부분 중 구분 소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다고 봄이 상당하다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 전원합의체 판결 참조).

살피건대, 한동의 건물인 (나)-1 건물은 원고 소유인 J 토지 및 제3자 소유인 K 토지 위에 걸쳐 건립되어 있는데, (나)-1 건물 전체 면적의 절반 이상인 16.64m²가 제3자 소유인 K 토지를 침범하고 있고, J 토지 위에 서 있는 (나) 건물 16m²만으로는 구분 소유의 객체가 될 수 없으므로, (나)-1 건물과 그 일부인 (나) 건물에 관하여는 지상물 매수청구가 허용되지 않는다 할 것이다.

따라서 피고 H의 지상물매수청구로 인한 매매대상은 이 사건 각 건물 중 (가), (다) 건물로 한정된다.

(3) 건물매수가격의 산정 나아가 매매대금에 관하여 보건대, 이 법원의 주식회사정일감정평가법인에 대한 시가감정촉탁결과에 의하면, (가) 건물에 관한 m²당 단가는 125,000원, (다) 건물에 관한 m²당 단가는 83,000원인 사실을 인정할 수 있으므로, 토지임대인인 원고가 건물소유자인 피고 H에게 지급하여야 할 매매대금은 (가) 건물의 경우 7,750,000원(62m² × 125,000원), (다) 건물의 경우 1,577,000원(19m² × 83,000원) 합계 9,327,000원이 된다[위 시가감정촉탁에 의한 (가), (다) 건물의 감정가는 원고가 시가감정신청서에 기재한 건물의 면적을 기준으로 산정한 것이므로, 이 법원 측량감정결과에 따른 (가), (다) 건물의 각 면적에 시가감정촉탁결과의 단가를 곱한 가액을 시가상당액으로 인정한다].

(4) 동시이행관계 및 원고의 매매대금 지급의무 토지 임차인인 피고 H의 건물인도와 토지 임대인인

원고의 매매대금지급의무는 동시이행관계에 있고, 따라서 피고 H로서는 원고로부터 위 매매대금을 지급받기 전까지는 J 토지 위에 현존하는 피고 H 소유의 (가), (다) 건물을 소유하면서 J 토지 중 해당 부지를 점유·사용할 수 있는 적법한 권원이 있으므로 피고 H의 지상물매수청구권 및 이에 기한 동시이행의 항변은 (가), (다) 건물에 한하여 이유 있다. 반면, 원고의 피고 H에 대한 건물철거 청구 및 해당 각 부지의 인도청구는 (가), (다) 건물 및 그 부지를 제외한 부분에 한하여만 이유 있다 할 것이다[토지임차인에게 건물매수청구권이 인정된다면 토지임대인의 건물철거 및 대지인도청구는 그 대금지급과 상환으로 건물인도를 구하지 않으면 기각되어야 하는바(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다70012 판결 등 참조), 원고가 위와 같은 내용의 청구취지 변경을 하지 않는 이상 (가), (다) 건물의 철거 청구 및 해당 각 부지의 인도청구는 기각될 수밖에 없다].

(5) 원고의 주장에 관한 판단 원고는 이 사건 각 건물은 피고가 임대인인 원고 또는 L의 동의를 받지 않고 건축된 불법 건축물이므로 원고에 대하여 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 주장한다. 살피건대, 임차인의 지상물매수청구권은 건물 기타 공작물의 소유 등을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료되었음에도 그 지상시설 등이 현존하고, 또한 임대인이 계약의 갱신에 불응하는 경우에 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상시설의 매수를 청구할 수 있는 권리라는 점에서 보면, 위 매수청구권의 대상이 되는 건물은 그것이 토지의 임대목적에 반하여 축조되고, 임대인이 예상할 수 없을 정도의 고가의 것이라는 특별한 사정이 없는 한 임대차기간 중에 축조되었다고 하더라도 그 만료시에 그 가치가 잔존하고 있으면 그 범위에 포함되는 것이고, 반드시 임대차계약 당시의 기존건물이거나 임대인의 동의를 얻어 신축한 것에 한정된다고는 할 수 없다(대법원 1993. 11. 12. 선고 93다34589 판결 등 참조).

따라서 앞에서 본 바와 같이 이 사건 토지 임대차가 피고 H 건물의 소유를 목적으로 체결되고 유지되어 온 이상 설령 원고의 주장과 같이 (가), (다) 건물이 임대차계약 당시의 기존건물이 아니거나 이후 임대인의 동의 없이 증축된 것이라 하더라도 위 법리에 비추어 보면 그 사유만으로 지상물매수청구의 대상이 될 수 없다고 할 수 없으므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 H는 원고에게 지상물매수청구의 대상이 될 수 없는 (나) 건물을 철거하고, 그 부분

토지를 인도할 의무가 있으며, 원고는 피고 H로부터 지상물매수청구의 대상인 (가), (다) 건물을 인도받음과 동시에 피고 H에게 매매대금 9,327,000원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B, C에 대한 각 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 H에 대한 본소 청구 및 피고 H의 반소 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하며, 원고의 피고 D, E, F, G에 대한 각 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정세영

별지