

춘천지방법원 2015. 5. 27 선고 2013가단8192 판결 [건물철거, 토지인도]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 3. 25.

판결 선고 2015. 5. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. (1) 별지 목록 제1항 토지 중 별지 도면 표시 25, 33, 34, 35, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 주택 21㎡, 별지 목록 제2항 토지 중 별지 도면 표시 24, 32, 33, 25, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 주택 3㎡, 별지 목록 제3항 토지 중 별지 도면 표시 31, 24, 25, 35, 31의 각 점을 순차로 연결한 선내 (0) 부분 주택 17㎡ 등 주택 1동 총 41㎡를,

(2) 별지 목록 제3항 토지 중 별지 도면 표시 36, 37, 38, 39, 40, 41, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 주택 49㎡를,

(3) 별지 목록 제1항 토지 중 별지 도면 표시 47, 44, 45, 46, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 창고 2㎡, 별지 목록 제3항 토지 중 별지 도면 표시 42, 43, 44, 47, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 등 창고 총 19㎡를,

(4) 별지 목록 제3항 토지 중 별지 도면 표시 48, 49, 50, 51, 48의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 부속사 4㎡를,

각 철거하고,

나. 위 각 토지를 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재 및 증인 C의 일부 증언 및 이 법원의 측량감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. C는 1971. 12. 31. 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지 지상에 아래와 같고 별지 도면 기재와 같은 건물이 있다.

(1) 주택 1동 : 총 41m²

① 이 사건 토지 제1항 토지 중 별지 도면 표시 25, 33, 34, 35, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ) 부분 주택 21m²

② 이 사건 토지 제2항 토지 중 별지 도면 표시 24, 32, 33, 25, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ) 부분 주택 3m²

③ 이 사건 토지 제3항 토지 중 별지 도면 표시 31, 24, 25, 35, 31의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㅇ) 부분 주택 17m²

(2) 주택 1동 : 49m²

이 사건 토지 제3항 토지 중 별지 도면 표시 36, 37, 38, 39, 40, 41, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 주택 49m²

(3) 창고: 총 19m²

① 이 사건 토지 제1항 토지 중 별지 도면 표시 47, 44, 45, 46, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 창고 2m²

② 이 사건 토지 제3항 토지 중 별지 도면 표시 42, 43, 44, 47, 42의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 창고 17m²

(4) 부속사: 4m²

이 사건 토지 제3항 토지 중 별지 도면 표시 48, 49, 50, 51, 48의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 부속사 4m²

다. 이 사건 토지 지상 건물에 관한 일반건축물 대장 내용

(1) 위 일반건축물 대장에는 4동의 건물, 즉 ① 1층 목조 단층주택 51.86m², ② 1층 목조 단층주택 40.88m², ③ 블록조/스레이트 축사 19.17m², ④ 벽돌조/스레이트 부속사 4m²가 있는 것으로 기재되어 있고, 제1의 나.항의 건물의 현황과는 면적이 다소 상이하다.

(2) D이 2000. 12. 9. 소유권보존등기를 마치고, 2000. 12. 2. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마친 것으로 기재되어 있다.

(3) 피고는 2009. 12. 8. 건축물대장 말소 신청을 하였다.

(4) 일반건축물 대장은 2009. 12. 31. 말소되었다가, 2010. 1. 13. 회복한 것으로 기재되어 있다.

라. 그런데 제1의 다.항의 일반건축물 대장 기재와 같은 내용의 건물에 관하여 2000. 12. 9. D 앞으로 소유권보존등기가, 2000. 12. 2. 피고 앞으로 소유권이전등기가 각 마쳐졌다가, 2009. 12. 31.자 멸실을 원인으로 한 멸실등기가 마쳐졌다(일반건축물 대장 및 멸실 등기부상의 이 사건 토지 지상의 건물은 제1의 나.항의 건물과 비교하여 면적이 다소 상이한 것에 불과하므로, 이하 모두 '이 사건 건물'이라고 한다).

마. 현재 이 사건 건물에 관한 말소회복등기는 이루어지지 아니하고 있다.

바. C와 이 사건 건물 소유자들 사이의 관계

- (1) 이 사건 건물은 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기가 마쳐지기 이전에도 존재하고 있었다.
 - (2) C는 피고 앞으로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기가 마쳐지기 전에도 C의 부친을 통하여 D로부터 이 사건 토지의 임대료 명목의 돈을 수령하였다.
 - (3) C는 피고 앞으로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 후에도 피고로부터 연 8만 원 내지 10만 원 정도의 돈을 수령하고, 피고가 이 사건 토지를 점유·사용하는 것을 용인하였다.
 - (4) 피고는 C에게 2011. 4. 25. 10만 원을, 2012. 4. 17. 10만 원을 지급하였다.
- 사. C는 2012. 4. 2. 이 사건 토지에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐 주었다.
- 아. 피고는 이 사건 토지에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 이후에 C에게 지급하던 10만 원을 원고에게는 지급하지 아니하였다.

2. 원고의 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 토지를 점유·사용할 수 있다는 적법한 권원에 대한 주장·입증이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 대항력 주장에 관한 판단

- (1) 주장 피고는 C와 사이에 이 사건 건물의 소유를 목적으로 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하고, 이 사건 건물에 관하여 등기까지 마쳤는데, 비록 이 사건 건물에 관하여 멸실등기가 되었으나, 실제 이 사건 건물이 존재하고 말소회복등기를 할 수 있으므로, 피고는 원고에게 대항력을 취득하여 대항할 수 있다고 주장한다.
 - (2) 판단 민법 제622조 제1항은 "건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다."고 규정하고 있는바, 이는 건물을 소유하는 토지임차인의 보호를 위하여 건물의 등기로써 토지임대차 등기에 갈음하는 효력을 부여하는 것일 뿐이므로 임차인이 그 지상건물을 등기하기 전에 제3자가 그 토지에 관하여 물권취득의 등기를 한 때에는 임차인이 그 지상건물을 등기하더라도 그 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생기지 아니한다(대법원 2014. 5. 29. 선고 2013다16039 판결 참조).
- 이 사건에서 보건대, 피고가 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기가 마쳐진 후 피고 앞으로

소유권이전등기를 마쳤으나, 이 사건 건물에 관한 멸실등기를 하였고, 원고가 이 사건 건물에 관한 말소회복등기가 마쳐지기 전에 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 사실을 앞서 본 바와 같은바, 멸실등기는 부동산 위의 권리를 소멸시키는 효력이 있으므로, 피고는 원고에게 대항력을 주장할 수는 없다고 할 것이다.

이처럼 피고는 원고에게 대항력을 주장할 수 없으나, 원고 스스로 C의 지위를 승계하였다고 자인(2014. 6. 9.자 원고 준비서면)하고 있으므로, 원고와 피고 사이의 이 사건 토지에 관한 임대차계약의 효력과 관련하여, 원고는 피고의 2기분 이상 차임 연체를 이유로 2014. 6. 9.자 준비서면의 송달로 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 해지한다고 주장하므로 살피건대, 피고는 원고 앞으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 이후에 C에게 지급하던 10만 원을 원고에게는 지급하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 준비서면이 2014. 6. 13. 피고에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 피고의 2기분 이상의 차임 연체를 이유로 이 사건 토지에 관한 임대차계약은 해지되었다 할 것이므로, 이 점을 지적하는 원고의 주장은 이유 있다.

이에 대하여 피고는, 피고가 이 사건 토지에 관한 임대료를 원고에게 지급하려고 하였으나, 원고가 그 수령을 거절하여 채권자지체에 의하여 임대료를 지급하지 못한 것이므로, 임대료 미지급에 피고의 귀책사유가 없다고 주장한다. 살피건대, 피고가 임대료를 원고에게 제공하였으나 원고가 이를 수령거절하였다고 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 건물 매수 주장에 관한 판단

(1) 주장 피고는, 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 이 사건 토지에 관한 임대차가 종료되었으므로, 원고는 이 사건 건물을 매수할 의무가 있다고 주장한다.

(2) 판단 공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 민법 제283조, 제643조에 의한 매수청구권을 가지지 아니한다(대법원 2003. 4. 22. 선고 2003다7685 판결 참조).

이 사건에서 보건대, 피고가 2기분 이상의 차임을 연체하여 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 해지된 사실은 앞서 본 바와 같으니, 피고의 위 주장도 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사조우연

별지