

창원지방법원 마산지원 2015. 4. 23 선고 2012가단4308 판결 [건물등철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. O

15. P

16. Q

17. R

18. S

19. T

20. U

21. V

22. W

23. X

24. Y

25. Z

26. AA

27. AB

28. AC

29. AD

30. AE

31. AF

32. AG

변론 종결 2015. 3. 26.

판결 선고 2015. 4. 23.

주 문

1. 원고에게 별지 (2) 목록 기재 부동산 중,

가. 피고 B은 별지 (2) 도면 표시 14, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분
지상 건물 45㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하고,

나. 피고 C은 별지 (2) 도면 표시 1, 2, 14, 15, 9, 10, 11, 12, 13, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내
(가)부분 지상 건물 48㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하라.

2. 원고의 나머지 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담하고, 원고와 나머지 피고들
사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 D, E, F, G, H, I, J은 원고에게 상속지분표(1)의 각 지분에 대하여, 별지 (1) 목록 기재 부동산 중 별지 (1) 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 25㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 ⑤, 6, 7, 8, 9, 10, ①, ②, ⑤의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 36㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 ⑬, 14, 15, 16, 17, 18, ⑬의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 28㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 1의 각 점을 순차로 연결한 (가)부분 212㎡를 인도하라. 피고 O, P, Q, R, S, T은 원고에게 상속지분표(2)의 각 지분에 대하여, 별지 (1) 목록 기재 부동산 중 별지 (1) 도면 표시 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, ⑩의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 50㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 7, 28, 29, 30, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅁ)부분 18㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, ⑭의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅂ)부분 15㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 7, 6, 5, 4, 16의 각 점을 순차로 연결한 (나)부분 277㎡를 인도하라. 피고 K, L, M, N은 원고에게 상속지분표(3)의 각 지분에 대하여, 별지 (1) 목록 기재 부동산 중 별지 (1) 도면 표시 4, 5, 6, 7, 48, 49, ④의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 65㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 ①', ' , 3', 4', ⑤', 6', ⑦', ⑧', ⑨', ①'의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 34㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 ⑩', ⑪', ⑫', ⑬', ⑩'의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅁ)부분 8㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 20, 19, 35, 34, 36의 각 점을 순차로 연결한 (라)부분 287㎡를 인도하라. 피고 U, V, W, X, Y, Z, AA, AB는 원고에게 상속지분표(4)의 각 지분에 대하여, 별지 (1) 목록 기재 부동산 중 별지 (1) 도면 표시 ⑮', ⑯', 20', 24', 22', 23', 24', 5', 8'의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅂ)부분 49㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 ⑰', ⑳', 28', 29', 30', ' , '의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㅎ)부분 22㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 ⑫', 33', 4', 35', 36', 37', 38', ⑫'의 각 점을 순차로

연결한 선내 (ㄱ)부분 38㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 23, 22, 21, 20, 43, 42, 47의 각 점을 순차로 연결한 (바)부분 206㎡ 및 같은 도면 표시 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 66의 각 점을 순차로 연결한(아)부분 42㎡를 각 인도하라. 피고 AC, AD, AE, AF, AG은 원고에게 상속지분표(5)의 각 지분에 대하여, 별지 (1) 목록 기재 부동산 중 별지 (1) 도면 표시 ' , ' , ' , ' , 3' , 4' , 5' , 6' , 47' , 48' , 49' , '의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 114㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 ㉠, , , , , ㉡, ㉢의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 30㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 ㉡, , , , ,초의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 11㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 54, 55, 56, 57, 23, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 54의 각 점을 순차로 연결한 (사)부분 247㎡를 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 별지 (1), (2) 목록 기재 부동산의 지분권자이다.

나. 피고 B은 수십 년 전 별지 (2) 목록 기재 부동산 중 별지 (2) 도면 표시 14, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내(나)부분 45㎡ 지상에 건물을 축조하여 1968. 12. 10. 전입신고를 마치고 현재까지 위 건물에서 거주하고 있다.

다. 피고 C은 수십 년 전 별지 (2) 목록 기재 부동산 중 별지 (2) 도면 표시 1, 2, 14, 15, 9, 10, 11, 12, 13, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 48㎡ 지상에 건물을 축조하여 1969. 3. 19. 전입신고를 마치고 현재까지 위 건물에서 거주하고 있다.

라. 별지 (1) 목록 기재 부동산에, 망 AH은 1940년경 1층 목조주택 23.14㎡를, 망 AI은 1927년경 1층 목조주택 23.14㎡와 1층 목조주택 13.22㎡를, 망 AJ은 1950년경 1층 목조주택 29.75㎡를, 망 AK는 1936년경 1층 목조주택 26.45㎡'과 1층 목조/초가 주택부 16.53㎡를, 망 AL는 1936년경 1층 목조주택 23.14㎡를 각 신축하여 그 무렵부터 현재까지 위 망인들의 가족이 위

건물에서 거주하고 있다.

마. 피고 B, C 외의 나머지 피고들은 별지 상속지분표(1) 내지 (5) 기재대로 위 다항 기재 망인들을 상속하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

피고들은 별지 (1), (2) 목록 기재 부동산 위에 법률상 원인 없이 건물을 축조하여 위 부동산을 무단 점유하고 있으므로, 위 부동산의 공유지분권자인 원고는 공유물의 보존행위로서 피고들에 대하여 위 부동산 위에 각 소유하고 있는 건물의 철거와 점유 부분의 인도를 구한다.

나. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

피고 B이 별지 (2) 목록 기재 부동산 소유자 즉, 망 AM이나 그 상속인들로서 위 부동산을 공유하고 있는 원고 등으로부터 위 부동산의 사용을 허락받거나 임대차계약을 체결하는 등으로 위 부동산을 점유할 권원을 가지고 있다고 인정할 증거가 없다.

따라서 앞서 인정한 사실에 의하면, 피고 B은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 별지(2) 목록 기재 부동산 중 별지 (2) 도면 표시 14, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 건물 45㎡를 철거하고, 위(나) 부분을 인도하여야 한다.

피고 B은 건물 재산세를 납부하며 60년 넘게 거주하였고, 철거하면 거주할 곳이 없으므로 원고의 청구가 부당하여 권리남용행위에 해당한다는 취지의 주장을 하는 듯도 하나, 원고의 청구가 권리남용행위에 해당한다고 볼 증거도 없으므로, 피고 B의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

피고 C은 원고의 형제이자 별지 (2) 목록 기재 부동산 공유지분권자인 AN과 임대차계약을 체결하고 AN에게 임대료를 지급하다가, AN이 원고에게 임대료를 지급하지 않아도 된다고 하기에 원고에게는 임대료를 지급하지 않았을 뿐이며, 원고도 피고 C에게 임대료 청구를 하지 않았으므로 원고의 청구는 부당하다고 주장한다.

그러나 피고 C이 AN과 위 부동산에 관한 임대차계약을 체결하고 그 임대료를 지급하였다거나

AN으로부터 임대료 지급의무를 면제받았다는 점을 인정할 증거가 전혀 없으므로, 피고 C의 위 주장은 받아들이지 않는다.

따라서 앞서 인정한 사실에 의하면, 피고 C은 원고에게 별지 (2) 목록 기재 부동산 중 별지 (2) 도면 표시 1, 2, 14, 15, 9, 10, 11, 12, 13, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 48㎡ 지상 건물을 철거하고, 위(가) 부분을 인도하여야 한다.

라. 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

(1) 피고들의 주장 요지 원고의 건물 철거 및 토지 인도 청구에 대하여, 위 피고들은 피상속인인 망 AH, 망 AI, 망 AJ, 망 AK, 망 AL가 원고의 부친 망 AM과 토지 임대차계약을 체결하고 건물을 신축하였고, 임대차계약이 종료되었다면 원고에게 건물 매수청구권을 행사하므로 원고의 청구는 부당하다고 주장한다.

(2) 임대차계약의 존부와 해지 앞서 인정한 사실, 을 1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 피고들의 피상속인들인 망인들이 1927년부터 1950년까지 별지 (1) 목록 기재 부동산에 건물을 신축한 이래 현재까지 망인들의 가족이 위 건물에서 거주하고 있는 점, 위 피고들은 망인들이 위 토지의 소유자인 망 AM의 허락을 받고 건물을 신축하였고 망 AM에게 보리 등을 토지 임대료로 지급하였다고 주장하고 있는데, 망 AM이 위와 같이 건물이 신축된 때부터 망 AM이 사망할 때까지 위 건물에 관하여 문제를 제기하였다고 볼 만한 자료는 없는 점, 망 AM이 사망한 이후에는 망 AM의 상속인인 원고가 위 피고들 중 일부로부터 각 해당 건물 부분에 관한 토지 임대료로 일정 금액씩을 지급받은 점 등에 비추어 보면, 망 AM과 망인들 또는 위 피고들 사이에 위 토지에 관하여 건물의 소유를 위한 기간을 정하지 않은 임대차계약이 체결되었고, 원고가 토지 사용료를 계속 지급받음으로써 위 토지 임대차계약을 승계하였거나 위 피고들과 사이에 새로이 토지 임대차계약을 체결하였다고 판단된다.

다만 원고가 위 피고들에 대하여 건물의 철거와 토지의 인도를 구하는 내용의 소장 부분이 위 피고들에게 2012. 12. 6.부터 2013. 5. 24.까지 송달된 사실은 기록상 명백한바, 원고는 위 소장부분 송달로써 위 피고들에 대하여 위 임대차계약의 해지 통고를 한 것이고 변론종결일 당시 그로부터 6월이 경과되었음이 명백하므로, 원고와 피고들 사이에 위 토지에 관한 임대차계약은

해지되었다.

(3) 지상물매수청구권에 관한 판단 민법 제643조 토지임차인의 지상물매수청구권은 기간의 정함이 없는 임대차에 있어서 임대인에 의한 해지통고에 의하여 그 임차권이 소멸된 경우에도 마찬가지로 인정되고, 지상물매수청구권이 행사되면 임대인과 임차인 사이에는 임차지상의 건물에 대하여 매수청구권 행사 당시의 건물 시가를 대금으로 하는 매매계약이 체결된 것과 같은 효과가 발생하는바, 피고들이 원고에 대하여 건물의 매수를 청구하는 내용의 2013. 7. 4.자 답변서가 2013. 7. 8. 원고의 소송대리인에게 송달된 사실은 기록상 분명하므로, 원고와 피고들 사이에 2013. 7. 8. 건물에 관하여 매매계약이 성립되었고, 이로써 원고는 피고들에 대하여 건물의 철거와 토지의 인도를 청구할 수 없게 되었다.

이에 대하여 원고는 위 피고들의 연체 차임액이 2기 이상에 달하였으므로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다고 주장한다.

앞서 인정한 사실, 을 1 내지 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 위 피고들은 망 AH, 망 AI, 망 AJ, 망 AK, 망 AL와 그 상속인들인 위 피고들이 망 AM이 사망하기 전에는 망 AM에게, 망 AM이 사망한 이후에는 원고에게 토지 임대료를 지급했다고 주장하면서 원고의 계좌로 임대료를 지급한 자료를 제출하고 있는 점, 망 AM이나 원고에게 보리 등 현물이나 현금으로 임대료를 지급하였다고 주장하고 있는 사건에서 위 피고들에게 임대차 전 기간의 임대료 지급 자료를 제출할 것을 기대할 수는 없고, 망 AM이 생전에 망인들이나 위 피고들에 대하여 토지 임대차에 관하여 문제를 삼았다고 볼 만한 자료는 전혀 없는 점, 원고는 막연히 피상속인 또는 위 피고들의 연체 차임액이 2기 이상에 달하였다고 주장할 뿐이고 원고 자신이 임대료를 받은 기간 동안의 임대료 미지급 내역조차 구체적으로 주장하지 않고 있는 점, 망 AH의 상속인인 피고 E은 원고에게 2013. 5. 27.에야 3년분 임대료 600,000원을 지급하여 2기 이상의 차임을 연체하였던 사실이 있으나 원고가 건물의 철거와 토지 인도를 구하는 이 사건 소장부분이 송달받은 날로부터 6개월 이내에 연체 임대료를 모두 지급함에 따라 임대차 해지의 효력이 발생하기 전 차임 연체 상태를 해소하였고, 원고는 그로부터 1년이 경과한 후 2014. 5. 25.자 준비서면에서 비로소 차임 연체액이 2기 이상에 달하였다고 주장한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 피고들이 차임

연체 등 임대차계약상의 채무를 불이행하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.
따라서 위 피고들이 지상물매수청구권을 행사할 수 없다는 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

(4) 소결론 피고들의 지상물매수청구권 행사가 적법하므로, 원고의 건물 철거 및 토지 인도 청구는 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 피고 B, C에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 나머지 피고들에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

판사조미화

별지