

대전지방법원 2014. 9. 17 선고 2013나20807(본소), 2013나20814(반소) 판결
[토지인도등 · 지상물매수청구] [미간행]

재판경과

대전지방법원 2017. 9. 7 선고 2017나2906(본소), 2017나2913(반소) 판결

대법원 2017. 4. 26 선고 2014다72449, 72456 판결

대전지방법원 2014. 9. 17 선고 2013나20807(본소), 2013나20814(반소) 판결

대전지방법원 공주지원 2013. 11. 28 선고 2012가단2964, 2013가단3094 판결

전문

【원고(반소피고), 피항소인】 원고(반소피고) (소송대리인 변호사 김대원)

【피고(반소원고), 항소인】 피고(반소원고) (소송대리인 법무법인 대전종합 담당변호사 이승진)

【변론종결】 2014. 8. 27.

【제1심판결】 대전지방법원 공주지원 2013. 11. 28. 선고 2012가단2964(본소),
2013가단3094(반소) 판결

주문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 67,201,000원 및 이에 대하여 2014. 9. 17.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 본소청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 공주시 (주소 1 생략) 대 367㎡ 중 별지 도면 표시 3, 4, 5, 6, 7, 8, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠ 부분 117㎡ 및 (주소 2 생략) 임야 32,231㎡ 중 같은 도면 표시 1, 2, 3, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡ 부분 6㎡ 양 지상 시멘트벽돌조 스테트지붕 단층 건물 123㎡, (주소 2 생략) 임야 32,231㎡ 중 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉢ 부분 36㎡ 지상 조립식 판넬 단층 건물 36㎡를 각 철거하고, 위 각 토지 부분을 인도하라.

나. 반소

원고는 피고에게 67,201,000원 및 이에 대하여 이 사건 판결선고일부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소하고, 본소청구를 기각한다는 판결과 반소 청구취지와 같은 판결을 구함.

이 유

1. 기초사실

공주시 (주소 1 생략) 대 367㎡ 및 (주소 2 생략) 임야 32,231㎡(이하 위 각 토지를 합하여 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관하여 각 대전지방법원 공주지원 2002. 4. 11. 접수 제8838호로 같은 날 매매를 원인으로 원고 앞으로 소유권이전등기가 되어 있는 사실, 피고가 이 사건 각 토지의 지상에 본소 청구취지 기재와 같이 시멘트벽돌조 스테이지붕 단층 건물 123㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다), 조립식 판넬 단층 건물 36㎡(이하 '이 사건 사찰'이라 하고, 위 각 건물을 합하여 '이 사건 각 건물'이라 한다)를 소유하고 있는 사실, 원고의 아버지 소외 2가 2013. 12. 12. 이후에 사망한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

2. 원, 피고의 주장

원고가 이 사건 각 토지 지상의 피고 소유의 이 사건 각 건물의 철거와 그 토지 인도를 구함에 대하여, 피고는, 이 사건 각 토지의 실제 소유자인 위 소외 2와 이 사건 각 토지에 관하여 임대차계약을 체결하였고, 소외 2가 이 사건 각 토지의 실제 소유자가 아니라고 하더라도 원고는 표현대리 또는 무권대리의 추인 법리에 따라서 위 임대차계약에 따른 책임을 져야 하는데 원고의 임대차계약 갱신 거절로 위 임대차계약이 종료되었으므로, 원고에게 이 사건 각 건물에 대하여 지상물매수청구권을 행사한다는 취지로 주장한다.

3. 판단

가. 인정사실

보건대, 갑 제1호증, 갑 제3호증의 1 내지 7, 갑 제4, 7호증, 을 제1호증, 을 제5호증의 1, 2, 을 제7, 9, 10호증, 을 제14호증의 1, 2, 3의 각 기재, 제1심의 국민은행 주식회사, 우정사업본부에 대한 각 금융거래정보제출명령 결과, 당심 증인 소외 3의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 각 토지 및 그에 인접한 공주시 (주소 3 생략)에 관하여, 전 소유자 소외 4로부터 부동산 중개업에 종사하였던 소외 2의 아들인 소외 1 앞으로 1963. 12. 30. 매매를 원인으로 대전지방법원 공주지원 1963. 12. 31. 접수 제13263호로 소유권이전등기가 마쳐지고, 소외 2 앞으로 1989. 1. 23.

매매예약을 원인으로 같은 법원 1989. 1. 25. 접수 제1644호로 소유권이전청구권가등기가
마쳐졌으며, 소외 2의 아들인 원고 앞으로 2002. 4. 11. 매매를 원인으로 같은 법원 2002. 4. 11.
접수 제8838호로 소유권이전등기가 마쳐진 사실, 소외 2의 위 가등기는 현재까지도 말소되지 않고
있는 사실, ② 이 사건 주택 부분에는 원래 소외 5가 1990년 초반경까지 살던 구건물이 있었는데, 그
이후 소외 6이 소외 2에게 200만 원을 주고 이를 개축한 사실, 피고가 2000. 10. 15. 소외
6으로부터 이 사건 주택을 매수하고 그때부터 이를 점유, 사용해온 사실, 매매 당시 피고는 소외 6과
'지주에게 사용료 조로 1년에 백미 1가마를 지급하는 것을 승계하기로 한다'는 약정을 한 사실, ③ 그
며칠 후 소외 2가 서울에서 내려왔을 때 소외 6이 피고를 소개하였고 피고와 소외 2는 토지 임료를 연
20만 원으로 약정한 사실, 피고는 소외 2에게 2004. 9. 24. 20만 원, 2005. 12. 1. 40만 원, 2009.
5. 15. 60만 원, 2010. 5. 18. 20만 원, 2011. 6. 7. 20만 원, 2012. 5. 29. 20만 원을 각각 송금한
사실, 피고는 2004. 12. 6. 이 사건 각 토지 중 (주소 2 생략)에 전입신고를 마친 사실, 원고도 이러한
사정을 잘 알면서도 아무런 이의를 하지 않은 사실, ④ 원, 피고, 소외 2, 소외 2의 아들인 소외 7은
2009. 5. 9. 이 사건 각 토지 중 (주소 1 생략)에서 이 사건 각 토지에 관하여 이야기를 나누었는데 그
과정에서 소외 2는 '소외 4한테 땅 샀어 내가'라고 말한 사실, ⑤ 소외 3은 이 사건 각 토지 부근에
살면서 그 토지사용료로 소외 2에게 2010. 6. 30., 2011. 5. 30. 각각 20만 원을 송금한 사실, 소외
9는 1994.부터 이 사건 각 토지에 인접한 (주소 3 생략)에 살면서 2012.까지 토지사용료를 소외
2에게 지급한 사실, 이 사건 각 토지 부근에 사는 2명 역시 소외 2에게 토지사용료를 지급해온 사실이
각 인정된다.

나. 판단

위 인정사실에 이 사건 각 토지에 관한 소외 2 명의의 소유권이전등기청구권가등기는 현재까지도
계속하여 존재하는 점, 부자관계에서는 증여나 명의신탁 등을 하면서도 편의상 등기원인을 매매라고
기재하는 경우가 많은 점, 원고나 소외 2가 2009. 이전에 피고에게 이 사건 각 토지의 무단사용을
문제 삼는 주장을 하였다고 볼 자료가 없는 점, 이 사건 각 토지의 인근 사람들은 소외 2를 땅주인으로
알고 있는 점, 가령 피고가 이 사건 각 토지를 2000.부터 무단으로 점유해 왔다면 부동산 중개업에

종사하였던 소외 2가 이를 그대로 방치했을리 없는 점, 또한 소외 2가 본인 명의의 통장에 입금된 피고의 입금 내역을 몰랐다는 것은 이해하기 어려운 점, 이 사건 주택은 소외 6이 소외 2에게 200만 원을 주고 건물을 신축하다시피 한 것인 점 등을 고려할 때, 이 사건 각 토지는 소외 2의 소유인데 원고에게 명의신탁한 것이거나, 원고와 소외 2의 관계에서는 이 사건 각 토지에 대한 권한 행사를 소외 2가 하기로 한 것으로 봐야 하고 또 소외 2는 피고에게 이 사건 각 토지를 연 사용료 20만 원에 기간을 정하지 않고 건물의 소유를 목적으로 임대(이하 소외 2와 피고의 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라고 한다)하였다고 봄이 상당하며 이 점은 원고에게도 유효하다.

4. 피고의 지상물매수청구권 행사

살피건대, 갑 제3호증의 1, 을 제15호증의 각 기재, 제1심 감정인 소외 10의 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 소외 2, 원고는 2009. 5. 22.자로 피고에게 이 사건 각 토지의 반환 및 이 사건 각 건물의 철거를 요구하는 의사표시가 담긴 내용증명우편을 보낸 사실, 피고는 2013. 8. 12., 2014. 6. 17. 각각 20만 원을 원고 앞으로 공탁한 사실, 이 사건 각 건물의 가액은 합계 67,201,000원인 사실이 각 인정되고, 이 사건 임대차계약의 해지 통보일인 2009. 5. 22.부터 6개월이 경과하였음은 역수상 명백하며, 피고가 원고에 대하여 지상물매수청구권을 행사한다는 의사표시가 담긴 2013. 4. 3.자 준비서면이 원고에게 송달되었음은 이 법원에 현저하다.

위 인정사실에 의하면, 원, 피고 사이에는 피고의 지상물매수청구권 행사로 인하여 이 사건 각 건물에 대한 매매계약이 체결되었다고 봄이 상당하다.

5. 본소청구에 대한 판단

위와 같이 이 사건 각 건물에 대하여 피고의 지상물매수청구권이 인정되고, 한편 원고는 이 사건 각 건물의 매수대금지급과 동시에 이 사건 각 건물의 명도를 구할 의사가 없다고 하므로, 결국 원고의 본소 청구는 모두 이유 없다.

6. 반소청구에 대한 판단

앞에서 본 것처럼 원, 피고 사이에는 이 사건 각 건물에 대한 매매계약이 체결되었다고 봄이 상당하므로, 원고는 피고에게 이 사건 각 건물의 매매대금인 67,201,000원 및 이에 대하여 피고가 구하는 바에 따라 당심 판결 선고일인 2014. 9. 17.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

7. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인데, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고 원고의 본소 청구를 기각하고 반소에 따라 원고에 대하여 피고에게 위 돈의 지급을 명하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 최성진(재판장) 계훈영 한웅희

[별지 생략]