

청주지방법원 2020. 8. 14 선고 2019가단32187(본소), 2020가단2588(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 지상물 매수]

재판경과

청주지방법원 2022. 4. 14 선고 2020나15264(본소), 2020나15271(반소) 판결

청주지방법원 2020. 8. 14 선고 2019가단32187 판결

전 문

원고(반소피고) A 종중

소송대리인 법무법인 주성

담당변호사 신인경, 전희태

피고(반소원고) B

소송대리인 C

변 론 종 결 2020. 7. 10.

판 결 선 고 2020. 8. 14.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 청주시 상당구 D 대 408㎡ 지상 별지목록 기재 건물을 철거하고 위 토지를 인도하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통하여 피고(반소원고)의 부담으로 한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 65,000,000원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 청주시 상당구 D 대 408㎡(이하 이 사건 토지라 한다. 이 사건 토지는 청주시 상당구 E 토지에서 2018. 9. 11. 분할된 토지이다)는 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)의 소유이다.

나. 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)는 이 사건 토지 지상에 별지목록 기재 건물(이하 이 사건 건물이라 한다)을 신축하고 2001. 4. 2. 피고 명의로 소유권보존등기를 경료하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1, 2호증의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

본소와 반소를 함께 판단한다.

가. 건물철거 및 대지 인도 청구

원고는 피고에게 위 신축 이전부터 이 사건 토지를 임대하였는데 피고가 2회 이상의 차임을 연체하였으므로 피고와의 사이에 체결된 이 사건 토지에 대한 임대차계약(이하 이 사건 임대차계약이라 한다)을 해지한다고 주장한다.

살피건대, 갑제10, 12호증, 을제5호증의 각 기재에 의하면, 원고는 피고에게 이 사건 토지를

임대하고 임료를 받아왔는데 피고는 2004년, 2010년도 임료를 연체한 사실, 2017년, 2018년, 2019년의 각 임료는 연 135,000원이었던 사실, 피고는 2017년, 2018년의 임료를 연체한 사실, 피고는 2019. 10. 7.에 원고가 매년 말에 연 임료 135,000원을 선급 받아왔다면 2019년 임료로 135,000원을 공탁한 사실, 원고는 피고가 2기 이상의 임료를 연체하였다면서 2020. 6. 23.자 답변서의 송달로 이 사건 임대차계약을 해지할 뜻을 통지한 사실, 위 답변서는 2020. 6. 25. 피고에게 송달된 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차는 민법 제641, 640조에 따라 적법하게 해지되었다 할 것이고, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

(ㄱ) 상계 주장

피고는 2020. 7. 6.자 답변서에서 원고로부터 이 사건 토지를 매수하기로 하면서 지급한 매매계약금 460만 원을 반환받지 못하고 있는바, 위 반환청구권으로 위 임료를 대등액에서 상계하면 연체차임은 존재하지 않는다고 주장하나, 가사 피고 주장과 같이 피고에게 매매대금 반환청구권이 존재한다 하여도 그 상계의 의사표시는 위 해지통고로 임대차계약이 해지된 이후에 있었다 할 것이므로, 위 주장은 이유 없다.

(ㄴ) 연체 면제 및 입증책임에 관한 주장

피고는 원고로부터 2017, 2018년분 연 임료를 면제받았을 뿐 아니라 일체의 미납통보를 받은바 없으므로 임료의 연체는 없었던 것으로 보아야 한다고 주장하나, 연 임료 면제를 인정할 별다른 증거가 없으므로, 위 면제에 대한 주장은 이유 없다. 또한 임대차계약이 성립하였다면 임대인에게 임대차계약에 기한 임료채권이 발생하였다 할 것이고 임료를 지급하였다는 입증책임은 임차인이 부담한다 할 것이므로(대법원 2001. 8. 24. 선고 2001다28176 판결 참조), 위 입증책임에 관한 주장도 이유 없다.

(ㄷ) 법정지상권 주장

피고는 법정지상권이 있으므로, 원고의 철거 및 토지 인도청구에 응할 수 없다고 주장하므로

살피건대, 동일인 소유의 토지와 그 토지상에 건립되어 있는 건물 중 어느 하나만이 타에 처분되어 토지와 건물의 소유자를 각 달리하게 된 경우에는 소론과 같이 관습상의 법정지상권이 성립한다고 할 것이나, 건물 소유자가 토지 소유자와 사이에 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차계약을 체결한 경우에는 관습상의 법정지상권을 포기한 것으로 봄이 상당하다(대법원 1968. 1. 31. 선고 67다2007 판결, 1979. 6. 5. 선고 79다572 판결, 1991. 5. 14. 선고 91다1912 판결, 대법원 1992. 10. 27. 선고 92다3984 판결 참조)할 것이바, 피고 소유의 건물이 동일인 소유의 토지와 건물에서 건물만이 처분된 경우에 해당한다고 볼 별다른 증거가 없을 뿐 아니라, 가사 법정지상권이 성립되었다 하여도 원, 피고 사이의 이 사건 임대차계약이 체결된 이상 법정지상권은 포기된 것이라 할 것이어서, 위 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

(ㄹ) 매수청구권 주장

피고는 이 사건 건물의 가액은 65,000,000원에 달하고 원고에 대하여 임대차 종료에 따른 매수청구권을 행사하므로, 매매대금 65,000,000원을 지급받기까지 원고의 인도청구에 응할 수 없다는 취지의 주장을 하면서, 동시에 반소로 매매대금 65,000,000원의 지급을 구한다.

살피건대, 민법 제640조에 의하여 임대차계약의 해지된 경우에는 임차인에 지상시설에 관한 매수청구권이 없다 할 것인데(대법원 1962. 10. 11. 선고 62다496 판결 참조), 이 사건 임대차계약이 임차인인 피고의 임료 연체에 따라 민법 제640조에 의하여 해지되었음은 앞서 본바와 같으므로 피고에게는 매수청구권이 발생하지 아니한다. 그러므로, 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김지영

