

대구지방법원 2018. 4. 12 선고 2017나8140 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

대구지방법원 2018. 4. 12 선고 2017나8140 판결

대구지방법원 2017. 8. 11 선고 2016가단15164 판결

전문

원고, 피항소인농업회사법인 A 주식회사

피고, 항소인B

변론 종결2018. 3. 15.

판결 선고2018. 4. 12.

제1심판결대구지방법원 2017. 8. 11. 선고 2016가단15164 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 경상북도 청도군 C 유원지 25,119m²(이하 '이 사건 유원지'라고 한다) 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 지상 샌드위치판넬조 샌드위치판넬지붕 가건물 33.39m²(이하 '이 사건 가건물'이라 한다)를 철거하고, 위 (가)부분 토지 33.39m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 본안전 항변에 대한 판단

피고는, 이 사건 토지를 자신에게 임차한 사람은 원고가 아닌 원고의 대표이사 D이므로, 원고는 이 사건 소를 제기할 당사자적격이 없다고 항변한다.

그러나 이행의 소에서는 자신이 이행청구권자임을 주장하는 자가 원고로서의 당사자적격을 가지는 것이므로(대법원 2005. 10. 7. 선고 2003다44387, 44394 판결 등 참조), 원고가 이 사건 소송에서 자신이 이행청구권자라고 주장하며 피고에게 이 사건 가건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구하고 있는 이상, 원고에게 당사자적격이 인정된다.

따라서 피고의 본안전 항변은 이유 없다.

2. 청구원인에 대한 판단

갑 제2, 4, 6, 7, 9호증, 을 제1, 4호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고가 2015. 5.경 피고에게 이 사건 토지를 1년 동안 무상으로 사용하도록 허락하면서, 1년 후에는 차임을 정하여 임대하기로 약정한 사실(이에 대하여 피고는, 이 사건 토지를 자신에게 임차한 사람은 원고가 아닌 원고의 대표이사 D라고 주장하나, 이는 아래 제3의 나. (1)항 기재와 같은 이유로 이유 없다), ② 피고는 원고로부터 이 사건 토지를 인도받은 뒤, 2015. 5. 15.

원고의 대표이사 D 명의의 농협계좌로 이 사건 가건물의 설치비용 명목으로 500만 원을 송금하였고, D는 위 돈으로 이 사건 가건물의 설치비용을 지급하여 그 무렵 이 사건 가건물이 설치된 사실, ③ 원고는 2016. 3. 28. 피고에게 '피고가 미납된 관리비를 지급하지 않고 있는 바, 2016. 4. 10.까지 이 사건 가건물을 철거하고, 철거하지 않은 경우에는 건물철거 및 토지인도 등의 소를 제기할 것이다'라는 내용의 내용증명우편을 발송하였고, 그 무렵 위 내용증명우편이 피고에게 도달한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 원고와 피고는 이 사건 토지에 관하여 존속기간을 1년으로 정한 사용대차계약을 체결한 것으로 인정되고, 나아가 위 사용대차계약은 늦어도 2016. 5. 31. 존속기간 만료로 종료되었다고 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 그 소유인 이 사건 가건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 주장의 요지

- ① 피고는 원고의 대표이사 D로부터 이 사건 토지를 임차한 것이므로, 원고는 피고에 대하여 이 사건 가건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구할 수 없다.
- ② 피고가 2015. 5. 15. D에게 송금한 500만 원에는 이 사건 토지에 관한 임대차보증금도 포함되어 있으므로, 원고로부터 위 임대차보증금을 반환받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다.
- ③ 피고는 이 사건 토지에서 통닭장사를 하기 위해 어닝비 105만 원, 파라솔비 90만 원, 치킨기계 설치비, 냉장고 구입비, 닥트시설비, 추가 전기보수비, 가스설치비 등 500만 원, 합계 695만 원의 유익비를 지출하여 이를 피담보채권으로 하는 유치권이 있으므로, 원고로부터 위 돈을 상환받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다.
- ④ 원고는 이 사건 유원지에서 48개의 텐트 사이트 운영허가를 받았음에도 200여 개의 텐트 사이트 운영허가를 받았다고 피고를 기망하였고, 이 사건 토지에는 원고가 불법으로 매립한 폐기물이 있어 피고가 정상적으로 영업을 할 수도 없었는바, 피고는 위와 같은 원고의 기망에 속아 이 사건 가건물 설치비용과 각종 시설 및 기계의 구입비용 등을 지출하는 손해를 입게 되었으므로, 원고로부터 위 손해를 배상받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다.

⑤ 피고는 위와 같은 원고의 기망에 속아 이 사건 토지를 임차하였고, 원고는 이 사건 토지의 소유자도 아니므로, 피고와 원고 사이의 이 사건 토지에 관한 임대차계약은 무효인바, 원고는 피고에게 이 사건 가건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구할 수 없다.

나. 판단

(1) 이 사건 토지의 대주가 D라는 주장 갑 제2, 5호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 2016. 5. 11. 이 사건 소를 제기한 이후 현재에 이르기까지 일관되게 피고에게 이 사건 토지를 대여한 당사자는 원고라고 주장하고 있는 점, ② 피고도 2016. 7. 11. 이 사건 소장 부분을 송달받은 이후 2017. 3. 14.자 준비서면을 제출하기 전까지 이 사건 토지의 대주가 원고임을 전제로 답변서 및 준비서면을 제출하거나 변론 및 조정에 임하였고, 2017. 1. 4.에는 원고를 상대로 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 원고의 기망으로 체결된 것으로 무효라고 주장하면서 임대차보증금과 손해배상금을 구하는 취지의 반소를 제기하기도 하였던 점, ③ 원고는 앞서 인정한 바와 같이 이 사건 소 제기 전인 2016. 3. 28. 피고에게 이 사건 가건물의 철거를 요구하는 내용의 내용증명우편을 발송하였는데, 이에 대해 피고는 2016. 3. 31. 원고에 대하여 원고와 피고 사이의 이 사건 토지에 관하여 체결된 임대차계약이 해지될 경우 피고가 지출한 비용 등에 관한 금전적인 보상이 필요하다는 내용의 내용증명우편을 발송하였던 점, ④ 원고는 2015. 6. 10. D로부터 이 사건 토지를 포함한 수 필지의 토지를 임차하여 캠핑장을 운영하고 있고, 피고가 이 사건 토지를 차용한 목적도 원고가 운영하는 위 캠핑장 내에서 통닭장사를 하기 위한 것이었던 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 토지의 대주는 원고라고 인정된다.

(2) 피고가 D에게 송금한 500만 원에 임대차보증금이 포함되어 있다는 주장 갑 제2, 6, 7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 앞서 인정한 바와 같이 피고는 2015. 5. 15. D 명의의 농협계좌로 이 사건 가건물의 설치비용 명목으로 500만 원을 송금하였고, D는 위 돈으로 이 사건 가건물의 설치비용을 지급하여 그 무렵 이 사건 가건물이 설치된 점, ② 원고로서는 피고에게 이 사건 토지를 아무런 차임 없이 무상으로 대여해주면서 피고의 사업을 위해 필요한 이 사건 가건물의 설치비용까지 대신 부담하지는 않았을 것으로 보이는 점, ③ 피고가 D에게 송금한 위 500만 원에 이 사건 토지에 관한 임대차보증금이 포함되어 있다는 사실을 인정할

아무런 증거가 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 2015. 5. 15. D에게 송금한 500만 원은 그 전부가 이 사건 가건물의 설치비용으로 인정되고, 위 500만 원에 이 사건 토지에 관한 임대차보증금이 포함되어 있다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

(3) 유익비상환청구권을 피담보채권으로 하는 유치권 성립에 대한 주장 피고가 이 사건 토지에서 통닭장사를 하기 위해 어닝비 105만 원, 파라솔비 90만 원, 치킨기계 설치비, 냉장고 구입비, 닥트시설비, 추가 전기보수, 가스설치비 등 500만 원, 합계 695만 원을 지출하였다는 사실을 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 위 각 시설물이 이 사건 토지의 객관적 가치를 증가시키거나 그로 인한 가액이 현존한다는 사실을 인정할 증거도 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

(4) 불법행위에 의한 손해배상청구권 발생에 대한 주장 원고가 피고에게 이 사건 유원지에 관한 텐트 사이트 운영허가 개수를 속였다거나 이 사건 토지에 불법으로 폐기물을 매립하여 피고가 정상적으로 영업을 할 수 없다는 사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

(5) 피고와 원고 사이의 이 사건 토지에 관한 계약이 무효라는 주장 앞서 인정한 바와 같이 원고가 피고에게 이 사건 유원지에 관한 텐트 사이트 운영허가 개수를 속였다거나 이 사건 토지에 불법으로 폐기물을 매립하여 피고가 정상적으로 영업을 할 수 없다는 사실을 인정할 증거가 없고, 원고가 이 사건 토지의 소유자가 아니라는 사실만으로 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 토지에 관한 사용대차계약이 무효라고 볼 수도 없다. 가사 위 사용대차계약이 무효라도 하더라도, 피고는 이 사건 토지를 D로부터 임차하여 적법한 점유권원을 갖춘 원고에 대하여 여전히 이 사건 가건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사성경희

판사유지상

판사양민주

별지

사용대차계약으로 인정된다. 그러나 피고는 위 계약을 '무상 임대차계약' 또는 '임대차계약'이라고 주장하며 이를 전제로 아래와 같은 주장을 하고 있으므로, 피고의 주장을 기재할 경우에는 그 주장 취지에 부합하는 용어를 사용하도록 한다.