

서울고등법원 2021. 5. 12 선고 2020나2027356 판결 [점유회수]

---

## 전 문

원고, 항소인 농업회사법인 A 유한회사

피고, 피항소인 1. B

2. C

변 론 종 결 2021. 4. 14.

판 결 선 고 2021. 5. 12.

제1 심판결 의정부지방법원 고양지원 2020. 7. 17. 선고 2019가합661 판결

## 주 문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 원고에게 별지 ‘부동산의 표시’ 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 있는 작물을 수거 또는 포기하고, 위 토지를 인도하라.

## 이 유

### 1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는, 원고와 피고들이 이 법원에서 강조하거나 추가하는 주장에 대하여 ‘2. 추가판단’을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

## 2. 추가판단

### 가. 피고들의 본안전항변에 관한 판단

#### 1) 피고들의 주장 요지

이 사건 소송은 의정부지방법원 고양지원 2019가단84037호(재배당 전 2019가소6468호) 손해배상(기) 사건과 실질적으로 동일한 사건으로 중복제소에 해당한다.

#### 2) 판단

법원에 계속되어 있는 사건에 대하여 당사자는 다시 소를 제기하지 못한다(민사소송법 제259조). 중복제소금지의 원칙이란 이미 계속된 사건과 동일한 사건에 대하여 당사자는 다시 소를 제기하지 못한다는 것으로 중복제소에 해당하려면 전소의 계속 중에 후소가 제기되고, 후소의 당사자와 소송물이 전소의 그것과 같아야 한다.

을 제2호증의 기재에 의하면, 원고가 피고들 및 한국전력공사(고양지사)를 상대로 하여 의정부지방법원 고양지원 2019가소6468호(재배당 후 2019가단84037호)로 피고들이 이 사건 토지 사용수익을 위해 필요한 전기 공급을 차단하는 등의 불법행위를 하였다고 주장하면서 그에 따른 손해배상을 구하는 소를 제기한 사실을 인정할 수 있다.

위 사건과 이 사건의 당사자가 원고와 피고들로 동일하나, 피고들의 불법행위를 이유로 손해배상을 구하는 위 사건과 피고들의 점유침탈 행위를 이유로 점유회복을 구하는 이 사건은 그 소송물이 상이하다.

따라서 이 사건 소송은 중복제소에 해당하지 아니하므로, 피고들의 위 본안전항변은 이유 없다.

### 나. 본안에 관한 판단

#### 1) 원고의 주장 요지

원고는 피고들과 사이에 이 사건 토지가 도시개발로 수용될 때까지 원고가 피고들로부터 위 토지를 임차하기로 하는 임대차계약을 체결하였다. 그런데 피고들은 임대차기간이 1년으로 위 임대차계약이 2018. 11. 30. 종료되었다고 주장하면서 이 사건 토지를 G에게 임대하는 등 이 사건 토지에 관한 원고의 점유를 침탈하였다. 그러나 농지법 제24조의2에 의하더라도 위 임대차계약의 임대차기간은 최소 3년이므로 위 임대차계약은 종료되지 아니하였다. 따라서 원고는 이 사건 토지의 임차인으로서 위 토지를 점유할 권원이 있으므로, 피고들은 원고에게 이 사건 토지에 있는 작물을 수거 또는 포기하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

## 2) 판단

앞서 인정할 사실에다가 앞서 든 증거, 갑 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 보태어 보면, 원고와 피고들은 이 사건 토지에 관하여 임대차기간을 2017. 12. 1.부터 2020. 11. 30.까지로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 피고들이 위 임대차계약의 종료일로부터 3개월 이전인 2018. 11. 14. 원고에게 위 임대차계약의 갱신을 거절하는 의사를 통지함으로써 위 임대차계약은 2020. 11. 30. 기간만료로 종료되었다. 따라서 원고는 이 사건 토지를 점유할 권원을 상실하였으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

① 원고는 2017. 12. 1.경 피고들과 사이에 이 사건 토지 또는 그중 일부(임대차목적물에 관하여 당사자 사이에 다툼이 있다)에 관하여 차임을 연 600,000원으로 하는 이 사건 임대차계약을 체결하였다.

② 원고는 피고들과 임대차기간을 이 사건 토지가 도시개발에 따라 수용될 때까지로 정하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 한편 피고들은 원고와 임대차기간을 1년으로 정하였고 이 사건 임대차계약은 2018. 11. 30. 임대차기간이 만료하여 종료하였다고 주장한다. 그러나 농지법 제24조의2 제1항, 제2항 및 제26조의2에 따르면 임대차기간을 3년보다 단기로 정한 경우라도 임차인이 원하는 경우 임대차기간은 3년이므로, 이 사건 임대차계약의 임대차기간은 2017. 12. 1.부터 2020. 11. 30.까지가 된다.

③ 피고들은 2018. 11. 14. 원고에게 ‘2018년 주말농장 계약을 11월 30일자로 종료합니다’라는

문자 메시지를 발송하였고, 같은 날 원고가 위 문자 메시지를 수신하였다. 나아가 피고들은 제1심법원에 2019. 7. 26.자 답변서를 제출한 이후부터 지금까지 이 사건 임대차계약이 2018. 11. 30. 기간만으로 종료되었다고 거듭 주장하고 있다.

④ 임대인이 기간만으로 이유로 임대차계약이 종료되었다고 주장하는 경우 아직 임대차기간이 만료되지 아니하였더라도 임대인의 위 주장은 적어도 임대차계약의 갱신을 거절하는 의사를 표명한 것으로 볼 수 있다. 피고들은 이 사건 임대차계약의 종료일로부터 3개월 이전인 2018. 11. 14. 원고에게 위 임대차계약이 2018. 11. 30. 임대차기간 만료로 종료한다는 취지의 통지를 하였고, 나아가 2019. 7. 26.자 답변서 등을 통하여 위 주장을 반복하였는바, 이는 위 임대차계약의 갱신을 거절하는 의사를 통지한 것으로 판단된다.

⑤ 결국 피고들이 2018. 11. 14.부터 거듭하여 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하였으므로, 위 임대차계약은 2020. 11. 30. 3년의 임대차기간이 만료하여 종료되었다.

### **3. 결론**

제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장    판사 정승규, 판사 김동완, 판사 배용준

별지

부동산의 표시

고양시 덕양구  총면적2,264㎡ 중 1,600㎡



