

대구지방법원 2015. 3. 31 선고 2013가단62800(본소), 2015가단100805(반소) 판결 [토지인도
등 · 지상물매수청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2015. 3. 3.

판결 선고 2015. 3. 31.

주 문

1. 피고(반소원고)는 별지 목록 기재 1, 2 부동산 위에 있는 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 비닐하우스 250㎡와 위 선내(가)부분 비닐하우스 내에 식재된 나무 90그루와 별지 목록 기재 1, 2 부동산 위에 있는 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 비닐하우스 275㎡ 및 위 선내 (나)부분 비닐하우스 내에 식재된 나무 100그루를 각 굴취 또는 철거하고, 별지 목록 기재 1, 2 부동산을 원고(반소피고)에게 인도하라.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2,120,600원과 2014. 12. 1.부터 위 명도완료일까지 월 94,900원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 80%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제1항과 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 5,923,320원과 2014. 12. 1.부터 위 명도완료일까지 월 94,900원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 13,600,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 경북 칠곡군 C 전 781㎡와 경북 칠곡군 D 과수원 1301㎡(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자이다. 피고는 원고의 배우자인 소외 E의 형이다.

나. 피고는 2008. 10.경부터 현재까지 이 사건 각 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 약250㎡와 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내(나)부분 비닐하우스 약 275㎡에 각 비닐하우스를 설치하고 위(가)부분 비닐하우스 내에는 약 90그루, (나)부분 비닐하우스 내에는 약 100그루의 나무를 기르고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 부동산에 관한 계약 관계의 실체

가. 당사자의 주장

피고가 원고 소유의 이 사건 각 부동산을 점유하여 사용하고 있는 계약관계에 대하여, 원고는, 주위적으로는 임대차계약관계로서 차임은 차후에 협의하여 결정하기로 하였다고 주장하고, 예비적으로는 사용대차계약 관계라고 주장하고 있는 반면, 피고는 이 사건 제6차 변론기일까지는 일관되게 무상의 임대차계약관계(이는 사용대차계약관계라는 주장과 동일하다고 볼 수 밖에 없다)라고 주장하다가 제7차 변론기일에는 임대차계약관계라고 주장하면서 다만 그 차임은 당시

정하지는 않았으나 이 사건 각 부동산의 평탄작업에 소요되는 비용과 차임을 정산하기로 하였다고 주장한다.

나. 판단

앞서 본 사실과 당사자의 주장을 종합하여 보면, 원고의 허락 하에 피고가 이 사건 각 부동산을 점유·사용하기 시작할 당시에는 차임에 대한 논의가 없었던 것이라고 볼 수 밖에 없다. 차임에 대한 약정이 있었다고 볼 증거가 전혀 없다(오히려 당사자들이 사실관계를 왜곡하여 각자의 유불리에 따라 주장을 변경하고 있는 것이 아닌가 하는 의문이 들 뿐이다).

따라서 이 사건 각 부동산에 관한 원고와 피고의 계약관계는 차임의 존재를 본질적인 요소로 하는 임대차관계로는 도저히 볼 수 없다. 사용대차계약인 것으로 판단된다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 명도청구에 관한 판단

원고는 2012. 10. 12.경 피고에게 내용증명 우편을 통해 이 사건 각 부동산을 2012. 12. 31.까지 명도하여 줄 것을 요청한 바 있다. 이를 사용대차계약의 해지 통고로 볼 수 있다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산에 설치된 지상물과 수목을 철거 또는 굴취한 후 이 사건 각 부동산을 원고에게 명도하여 줄 의무가 있다.

나. 2008. 10. 1.부터 2012. 12. 31.까지의 과거 임료 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 원고와 피고의 이 사건 각 부동산에 관한 계약관계를 '무상 사용'을 전제로 하는 사용대차계약관계로 판단하는 한 이 부분 원고의 청구는 이유 없다.

다. 부당이득청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 원고가 피고에게 2012. 10. 12.경 내용증명 우편으로 2012. 12. 31.까지 이 사건 각 부동산을 명도하여 줄 것을 요청한 이상 사용대차계약은 해지되었고, 피고는 2013. 1. 1.부터 이 사건 각 부동산을 무단으로 점유하고 있다고 판단된다. 따라서 2013. 1. 1.부터 2014. 11. 30.까지의 임료 합계 2,120,600원(= 88,000원×9개월 + 94,900원×14개월)과 2014. 12. 1.부터 명도완료일까지 월 94,900원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(감정인 F의 임료감정결과).

4. 반소 청구에 관한 판단

이 사건 각 부동산에 대한 계약관계를 사용대차계약으로 파악하는 이상, 피고에게
지상물매수청구권이 있음을 전제로 하는 피고의 반소 청구는 이유 없음이 명백하다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유
없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사서법준

별지