

수원지방법원 여주지원 2022. 2. 8 선고 2020가단58095(본소), 2021가단21328(반소) 판결
[건물등철거·건물매수청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 최대휴

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김학모

변 론 종 결 2022. 1. 25.

판 결 선 고 2022. 2. 8.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 경기 양평군 C 전 6,258㎡ 중

가. 별지 도면 표시 40, 41, 42, 43, 40의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 240㎡ 내

분뇨처리시설물과 바닥 콘크리트 구조물을 철거하고, 자동차 등 적치물을 제거하고, 위 선내 ‘ㄱ’ 부분 토지를 인도하고,

나. 같은 도면 표시 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 44의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 43㎡ 내 컨테이너 1동, 사료탑과 구조물을 철거하고, 적치물을 제거하고, 위 선내 ‘ㄴ’ 부분 토지를 인도하고,

다. 같은 도면 표시 54, 55, 56, 57, 54의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 86㎡ 내 철골조 샌드위치 패널지붕 조립식건물과 바닥 콘크리트 구조물을 철거하고, 적치물을 제거하고, 위 선내 ‘ㄷ’

부분 토지를 인도하고,

라. 같은 도면 표시 58, 59, 60, 61, 62, 63, 15, 64, 65, 66, 67, 68, 58의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분 182㎡ 내 분뇨처리시설물과 바닥 콘크리트 구조물을 철거하고, 적치물을 제거하고, 위 선내 ‘ㄹ’ 부분 토지를 인도하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 주문과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)에게 5,377,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2008. 4. 14. 경기 양평군 D리(이하 ‘D리’라고 한다) C 전 6,258㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 관하여 2007. 10. 18. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2001년경 이 사건 토지 지상 별지 도면 표시 40, 41, 42, 43, 40의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 240㎡에 분뇨처리시설 등을, 같은 도면 표시 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 44의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 43㎡에 컨테이너 1동과 사료탑 등을, 같은 도면 표시 54, 55, 56, 57, 54의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 86㎡에 철골조 샌드위치 패널 지붕

조립식건물 등을, 같은 도면 표시 58, 59, 60, 61, 62, 63, 15, 64, 65, 66, 67, 68, 58의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분 182㎡에 분뇨처리시설 등을 각각 설치하였다(이하 ‘이 사건 각 공작물’이라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증, 한국국토정보공사 양평지사장에 대한 감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 당사자 주장의 요지

원고는 피고가 이 사건 토지를 무단으로 점유하거나 전 소유자 E와 사용대차를 하고 점유하고 있다고 주장하고, 피고는 1987년경부터 벌초를 대행하는 대가로 E에게서 이 사건 토지 사용승낙을 받았으므로 토지 임대차에 해당하는데, 원고가 임대차를 해지한다면 지상물매수청구권을 행사한다고 주장한다.

나. 판단

1) 을 1호증(토지사용승낙서) 변조 여부

을 1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 1987년경 E이 관리하는 묘지를 벌초해 주기로 하고 E 소유인 이 사건 토지1), F, G 각 토지의 사용허락을 받은 사실, 피고가 2001년 E에게서 이 사건 토지 중 1,000㎡에 관하여 발효액비저장조 부지로 사용하는 것을 승낙 받은 사실을 인정할 수 있다.

원고는 을 1호증(토지사용승낙서)의 면적 ‘1,000㎡’ 부분과 ‘발효액비저장조’ 부분이 E의 필체와 다르므로 변조되었다는 주장을 한다. 그런데 을 1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 토지사용승낙서는 E의 인감증명서까지 첨부되어 관공서에 제출된 것인바, 일반적으로 관공서에는 목적을 특정한 토지사용승낙서를 제출하는 점, 원고가 기존에 허락을 받고 사용하던 이 사건 토지에 발효액비저장조를 설치하기 위해 별도로 E에게서 위 서류를 받은 것으로 보이는 점, E이 그 이후 피고에게 발효액비저장조 등 설치에 대해 이의하였다는 자료는 없는 점 등에 비추어 위 서류가

변조되었다고 보이지 않는다.

2) 임대차 성립 여부

임대차에서 목적물을 임대하는 목적은 차임을 지급받는 데 있고, 목적물의 사용, 수익에 대한 대가로 차임을 지급받는 것이 계약의 요소라는 점이 사용대차와 구별된다. 임대차는 임대인이 차임을 지급받기 위하여 목적물을 임차인에게 인도하고, 임대기간 중 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하여 줄 의무를 부담하며, 임대인의 의무를 게을리하면 임차인은 그 이행과 손해배상까지 청구할 수 있다. 따라서 차임은 그 정도, 임대인과 임차인의 인적관계 등 제반사정을 고려하여 목적물의 사용, 수익의 대가라고 사회통념상 인정될 정도여야 한다.

그런데 피고가 분묘 4기에 대한 벌초 대행의 대가로 사용한 이 사건 토지 등 3필지의 면적이 상당한바(이 사건 토지 면적 6258㎡, F 면적 265㎡, G 면적 1465㎡), 피고가 제공한 벌초 대행이 사회통념상 이 사건 토지 등의 사용, 수익의 대가로는 부족하다고 보인다. 따라서 원고와 피고의 토지사용관계가 임대차라고 보기 어렵다.

3) 공작물 설치 목적 임대차 성립 여부

피고가 이미 1987년경부터 이 사건 토지 등을 벌초 대행의 대가로 사용해오다가 2001년경 발효액비저장조 설치를 위하여 별도의 토지사용승낙을 받았는바, 설령 공작물 등 설치를 목적으로 하지 않은 기존의 토지사용이 벌초 대행을 차임으로 하는 임대차였다고 하더라도 아래와 같은 사정에 비추어 2001년경 토지사용승낙이 공작물 등 설치를 목적으로 한 임대차라고 보기는 어렵다.

○ 토지에 대한 임대차와 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차는 그 임대차 종료 시에 임차인의 갱신청구권 또는 건물매수청구권이 인정되는지 여부, 원상회복약정의 유효 여부 등 그 법률효과에 있어 현저한 차이가 있으므로 토지에 대한 임대차가 건물 등의 소유를 목적으로 하는 임대차로 변경되었다고 인정함에는 신중을 기하여야 한다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다90095, 90101 판결 등 참조).

○ E이 피고의 공작물 설치 목적 사용에 대하여 추가 반대급부 없이 토지사용승낙을 하였는바, E이 위와 같이 불리한 법률효과를 부담할 이유를 찾기 어렵다.

4) 피고의 인도 및 철거의무

피고가 원고와의 임대차 종료를 전제로 지상물매수청구권을 행사하였으므로 원고와 피고 사이의 토지사용관계를 임대차로 보더라도 피고는 그 종료를 원인으로 이 사건 각 공작물 등을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다(민법 제654조, 제615조).

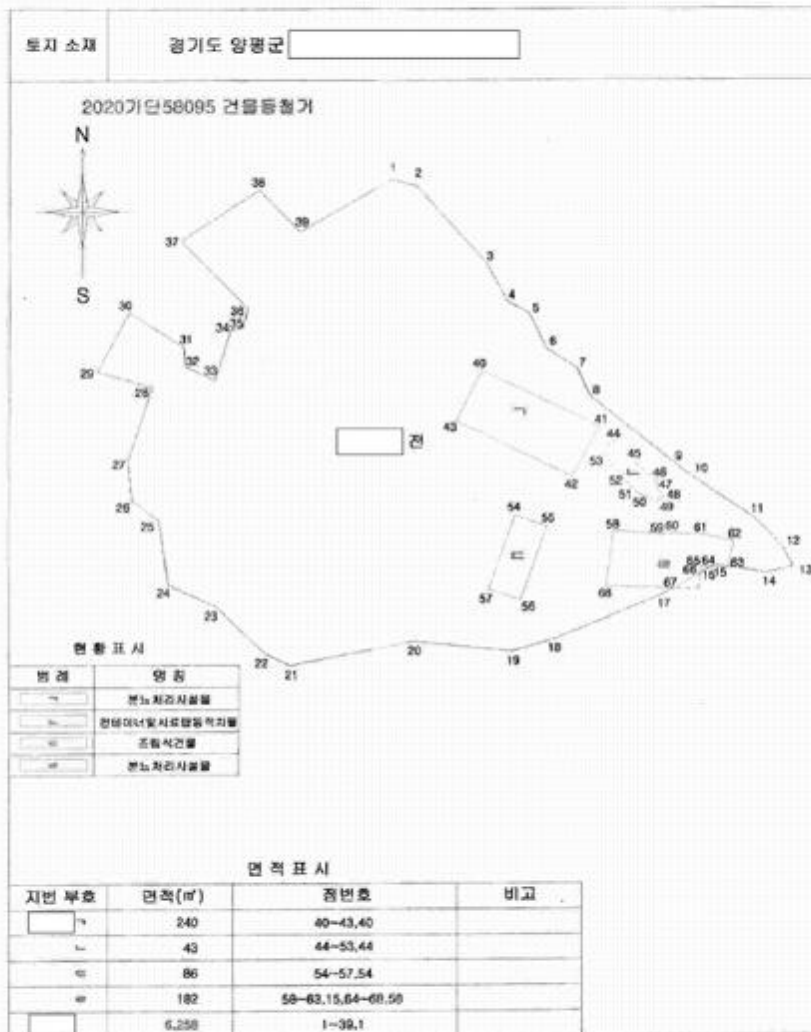
원고와 피고 사이의 토지사용관계를 사용대차로 보더라도 차용물의 반환시기의 약정이 없는 경우 차주는 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용수익이 종료한 때에 반환하여야 하고, 사용수익에 족한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지할 수 있는바(민법 제613조), 주식회사 I에 대한 감정축탁결과에 따르면, 별지 도면 표시 ‘ㄱ’ 부분 분뇨처리시설은 비닐하우스 골조와 바닥 콘크리트만 남은 상태이고, 별지 도면 표시 ‘ㄷ’ 부분 조립식건물은 BM 활성수생산시설로 2011년 이후 사용하고 있지 않은 사실을 인정할 수 있다. 따라서 사용대차에 따른 목적물의 사용수익을 이미 종료하였거나 사용수익에 족한 기간이 경과하였다고 볼 수 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지에 부속시킨 이 사건 각 공작물 등을 철거하고(민법 제615조), 그 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 피고의 지상물매수청구권이 인정되지 아니하므로 피고의 반소청구는 이유 없다.

판사 김수정

감 정 도



1) 을 2호증에는 H라고 기재되어 있으나, H는 부존재하므로 C의 오기로 보인다.