

창원지방법원 진주지원 2019. 7. 23 선고 2018가단34342(본소), 2019가단34998(반소) 판결
[구조물철거, 수목수거 및 토지인도 등 · 수목매수청구]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김용주

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 양임석

변론 종결 2019. 7. 9.

판결 선고 2019. 7. 23.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 경남 하동군 C 답 1322㎡ 중 별지1 도면 표시 36, 37, 38, 39, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분, 같은 도면 표시 40, 41, 42, 43, 40의 각 점을 순차로 연결한 선내 (L) 부분, 같은 도면 표시 44, 45, 46, 47, 44의 각 점을 순차로 연결한 선내 (二) 부분의 각 지상에 설치한 창고를 각 철거하고,

나. 별지2 수목배치도와 같이 식재되어 있는 별지3 목록 기재 수목 113종 373그루를 각 수거하고,
다. 위 토지를 인도하고,

라. 2,769,560원 및 2019. 5. 21.부터 위 토지의 철거 및 인도완료일까지 월 134,400원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은, 본 · 반소를 통틀어, 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 8,945,040원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달 다음날부터 이 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 임대차계약의 체결

D은 2015. 7. 29. 피고에게 경남 하동군 C 답 1322㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 임료 연 20만원, 임대차기간 1년(2015. 7. 29.부터 2016. 7. 28.까지)의 각 조건으로 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 임대차의 해지

(1) D은 위 토지를 매도하려고 마음먹고 위 임대차기간 만료 무렵 피고에게 임대차계약을 연장하지 않겠다는 의사를 밝혔다.

(2) 이에 피고가 '임대차기간이 만료되는 1년 후에는 이 사건 토지를 원상회복해줄테니 임대차기간을 1년만 연장해 달라'고 부탁하였고, D은 2016. 8. 10.경 피고(배우자 E)로부터 1년간 임료 20만원을 선급받고 임대차기간을 2017. 8. 9.까지로 연장해주었다.

(3) 그 후 D은 2017. 6. 13. 및 같은 달 20. 피고에게 '더 이상 임대가 불가하므로, 2017. 8. 9.까지 토지를 원상복구해 달라'고 통지하는 등 그 무렵부터 계속 위 임대차계약의 해지의사를 밝혔다.

다. 원고의 매수

(1) 원고는 2017. 6. 9.경 D으로부터 이 사건 토지를 매수한 후 2017. 8. 21. 소유권이전등기를 경료받았는데, 그 후 피고에게 위 토지의 인도를 요구하고 있으나, 피고는 이를 거부하고 있다.

(2) 피고는 이 사건 토지 중 ① 별지1 도면 표시 (ㄱ), (ㄴ), (二) 부분 지상에 각창고를, ② 별지2 수목배치도와 같이 별지3 수목일람표 기재의 수목 113종 373그루(이하 '이 사건 수목'이라 한다)를 각 소유하는 등 위 토지를 점유·사용하고 있고, 이 사건토지의 임료 상당액은 2017. 8. 21.부터 2018. 8. 20.까지 1,559,960원(월 129,990원), 그 다음날부터 2019. 8. 20.까지 1,612,840원(월 134,400원)이다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 6호증, 을제2, 3, 5호증(가시번호 포함)의 각기재, 증인 D의 증언, 현장검증 결과, 각 감정 결과, 변론의 전취지]

2. 주장 및 판단

가. 본소 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에, 피고는 이 사건 토지상에 창고 및 수목을 소유하면서 위 토지를 사용·수익하고 있는 점 등을 종합하면, 피고는 일응 위 토지의 소유자인 원고에게, ① 이 사건 토지상 지장물(각 창고 및 나무 373그루)을 각 철거 및 수거하여 위 토지를 인도하고, ② 위 토지의 인도지연에 따른 부당이득으로 2017. 8. 21.부터 2019. 5. 20.까지합계 2,769,560원[1,559,960원(2017. 8. 21.부터 2018. 8. 20.까지) + 1,209,600(2018. 8. 21.부터 2019. 5. 20.까지 9개월 × 월 134,400원)] 및 그 다음날부터 위 토지의 인도일까지 월 134,400원의 비율에 의한 돈을 지급할

의무가 있다.

나. 본소 항변 및 반소 청구원인에 대한 판단

(1) 피고의 주장

피고는 이 사건 임대차계약 당시 D으로부터 위 토지를 임대차기간을 별도로 정함이 없이 수목을 식재할 목적으로 임차한 후 그 지상에 이 사건 수목 373그루를 심었는데, 위 임대차계약이 D에 의해 해지되었으므로, 위 수목의 매수를 청구한다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 수목의 시가 8,945,040원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 판단

(가) 아래의 반대사정에 비추어, 피고가 제출하는 각 증거들만으로는 이 사건 임대차계약이 식목을 목적으로 한 임대차라고 인정하기 부족할 뿐만 아니라, 설령 그렇다고 가정하더라도, 피고는 위 수목 매수청구권으로 이 사건 토지의 매수인으로서 현소유자인 원고에게 대항할 수는 없다고 할 것이므로(매수청구권은 원칙적으로 임대인을 상대로 행사할 수 있을 뿐이다), 피고의 위 항변 및 반소 청구 관련 주장은 받아들이기 어렵다.

(나) 오히려, ① 이 사건 임대차계약 경위에 관하여 D은 '위 계약 이전에 피고가 위 토지를 무단으로 경작하고 그 지상에 쓰레기 등을 무단으로 방치하고 있었는데, F을 통해 그 사람이 피고임을 알게 되었다. 당시 자신은 이 사건 토지를 매물로 내놓은 상황이었는데, 피고가 거래를 자꾸만 방해하였다. 그러던 중 피고가 "1년만 사용할테니 위 토지를 빌려 달라"고 부탁하여, 임료 20만원을 미리 받고 계약서는 따로 작성하지 않은 상태로 임대하였다. 자신은 피고가 위 토지 상에 야채 등을 경작하는 것으로만 알았다'라고 진술한 점, ② D이 피고측에 보낸 문자메시지의 내용도 위 증언에 부합하는 점, ③ D은 외지인(부산 거주)으로서 위 토지를 매수한 후 이를 전매하려는 입장이었으므로, 위 토지를 식목 용도로 장기간 임대할 이유는 없었던 것으로 보이는 점, 4나아가 이 사건 토지 상에 식재된 수목들 중 상당 부분은 종전 소유자 등이 이미 심어놓은 것일 가능성도 적지 않아 보이는 점 등을 종합하면, 이 사건 임대차 당시 D은 피고에게 위 토지를 일시 경작하도록 허용하였을 뿐이라고 봄이 상당하다.

3. 결론

따라서 원고의 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김도균

별지1

토지 소재	하동군 1 필
-------	------------------------------

현황 표시

번호	명칭
—	지적선
	참고의역선
⊕	연백나무
아래반칸	

면적 표시

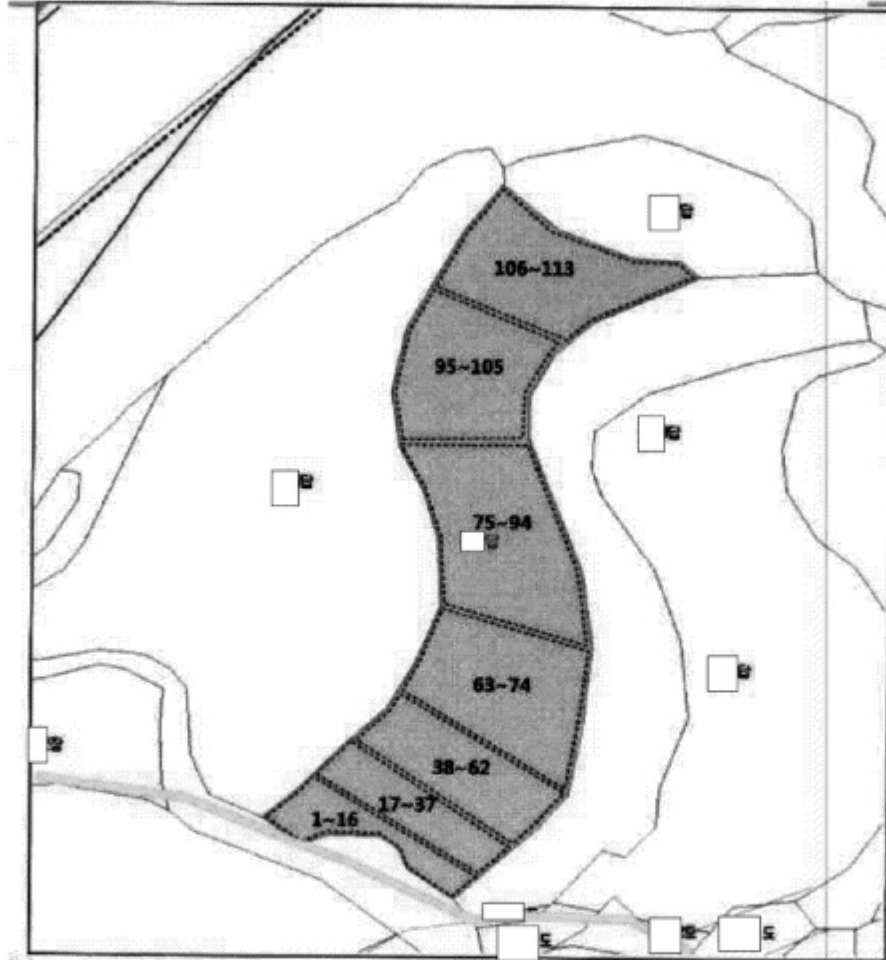
지번 번호	면적(㎡)

2018년 12월 19일

한국국토정보공사 하동지사

감정인 : 지적기사

별지2



별지3

1. 수목조사 현황

일련 번호	수종	근경(㎝) (R)	통고직경 (㎝) (B)	수고(M) (H)	수관폭(M) (W)	수형 및 관리상태 최상1 상2 중3 하4 최하5	주수 (주)	비고
1	속백나무 (통근형)	3	-	0.7	-	2	2	
2	향나무	2	-	0.4	-	1	11	
3	철쭉	2	-	0.4	-	2	5	
4	푸른 (통근형)	2	-	0.5	-	2	1	
5	편백	5	-	2.0	-	3	2	
6	물담초	1	-	0.5	-	2	3	
7	통나무	1	-	0.5	-	2	1	
8	편백	12	7	4.0	-	3	1	
9	석류나무	6	-	2.0	-	3	1	
10	통나무	10	-	4.0	-	1	1	
11	반도리나무	5	-	1.5	-	3	1	
12	녹자나무	2	-	0.7	-	2	1	
13	자루나무	3	-	2.0	-	3	2	

표준 번호	수 품	길이(M) (R)	폭(M) (B)	두께(M) (H)	무게(M) (W)	관리상태 최상1 상2 상3 하4 최하5	주수 (주)	비고
14	매실나무	6	-	3.0	-	3	1	
15	남편	4	-	1.0	-	2	2	5지
16	석류나무	2	-	1.0	-	4	2	
17	원종나무	1	-	1.0	-	2	1	
18	영자나무	2	-	1.0	-	2	1	
19	무화과	1	-	0.5	-	2	1	
20	느티나무	12	-	4.0	-	3	1	
21	불루베리	8	-	1.0	-	1	1	
22	불루베리	4	-	0.5	-	1	1	
23	향나무	2	-	0.4	-	1	17	
24	석류나무	2	-	1.0	-	4	1	
25	죽단	2	-	1.0	-	2	1	
26	매실나무	2	-	1.0	-	3	1	
27	매실나무	2	-	0.5	-	3	1	
28	매실나무	3	-	1.0	-	2	1	

발번 번호	수 품	단면(M) (R)	(m) (B)	우고(M) (H)	수관속(M) (W)	관리상태 최상1 상2 중3 하4 최하5	주수 (주)	비고
29	석류나무	4	-	1.5	-	2	1	
30	마삭줄	1	-	0.5	-	1	1	
31	마삭줄	3	-	1.0	-	1	5	
32	마삭줄	5	-	1.0	-	1	2	
33	명자나무	1	-	1.0	-	3	3	
34	명자나무	2	-	1.0	-	2	1	
35	털목	2	-	0.4	-	2	1	
36	석류나무	5	-	1.5	-	2	1	
37	위령나무	6	-	2.0	-	1	1	
38	참나무	2	-	0.4	-	1	24	
39	편백	2	-	1.0	-	3	1	
40	매실나무	20	-	1.5	-	4	1	
41	석류나무	5	-	1.5	-	3	1	
42	마삭줄	1	-	0.5	-	1	5	
43	마삭줄	3	-	1.0	-	1	7	

보관 번호	수종	간경(M) (K)	(m) (B)	구세(M) (H)	구간폭(M) (W)	관리상태 최상1 상2 중3 하4 최하5	주수 (주)	비고
44	매실나무	5	-	1.5	-	3	1	
45	장미	2	-	1.5	-	2	1	2지
46	화살나무	3	-	1.5	-	2	1	
47	영자나무	5	-	1.0	-	1	1	
48	매실나무	1	-	1.0	-	2	1	
49	화살나무	14	-	1.0	-	1	1	
50	싸리나무	8	-	2.0	-	1	1	
51	매실나무	1	-	1.0	-	3	1	
52	석류나무	1	-	1.0	-	3	1	
53	매실나무	8	-	2.0	-	4	1	
54	삼색버드 나무	12	-	3.0	-	4	1	
55	멜레나무	5	-	2.0	-	4	1	7지
56	회화나무	12	-	3.0	-	2	1	
57	삼색버드 나무	25	-	4.0	-	4	1	
58	철쭉	1	-	1.0	-	5	1	

목차 번호	수종	고양(M) (T)	(m) (B)	무고(M) (H)	수관폭(M) (W)	관리상해 희상1 상2 물3 하4 리하5	주수 (주)	비고
59	명자나무	1	-	1.0	-	3	1	
60	화살나무	8	-	1.5	-	1	1	
61	석류나무	6	-	1.0	-	3	1	
62	석류나무	8	-	2.0	-	3	1	
63	황나무	2	-	0.4	-	1	15	
64	장미	3	-	1.0	-	2	1	2지
65	마삭줄	1	-	0.5	-	1	3	
66	마삭줄	3	-	1.0	-	1	10	
67	마삭줄	5	-	1.0	-	1	5	
68	밀꽃나무	1	-	0.3	-	1	1	
69	소나무	5	-	1.0	-	1	2	
70	소나무	3	-	1.0	-	2	4	
71	황나무	5	-	1.0	-	1	1	
72	소나무	10	-	1.0	-	1	1	
73	매실나무	15	-	4.0	-	3	1	

번호	수종	높이(m) (R)	폭(m) (B)	중간폭(m) (H)	중간폭(m) (W)	관리상태 최상1 상2 중3 하4 최하5	주수 (주)	비고
74	화살나무	6	-	1.5	-	1	3	
75	회개나무	5	-	3.0	-	2	2	
76	회개나무	7	-	4.0	-	2	2	
77	회개나무	10	-	5.0	-	2	1	
78	체리나무	-	1	1.0	-	3	1	
79	화살나무	3	-	1.0	-	3	1	
80	마삭줄	1	-	0.5	-	1	1	
81	마삭줄	3	-	1.0	-	1	1	
82	마삭줄	5	-	1.0	-	1	1	
83	회화나무	3	-	1.5	-	2	1	
84	향나무	2	-	0.4	-	1	4	
85	영자나무	1	-	1.0	-	3	15	
86	매실나무	1	-	1.0	-	3	1	
87	꾸지뽕나무	1	-	1.0	-	5	8	
88	은행서	3	-	1.0	-	4	1	

번호	수종	지름(DM) (R)	높이(cm) (B)	구경(DM) (H)	구경축(M) (W)	관리상태 최상1 상2 중3 하4 최하5	주수 (주)	비고
89	매실나무	5	-	1.0	-	3	3	
90	매실나무	7	-	2.0	-	3	3	
91	무지풍나무	3	-	2.0	-	5	2	
92	무지풍나무	10	-	3.0	-	4	2	
93	화살나무	2	-	1.5	-	2	1	
94	아로니아	6	-	1.2	-	2	8	
95	아로니아	6	-	1.2	-	2	4	
96	오미자	0.2	-	1.0	-	3	15	절구조를 포함
97	복차나무	1	-	0.3	-	4	23	
98	매실나무	7	-	2.0	-	3	4	
99	제리나무	-	3	3.0	-	2	1	
100	삼색버드 나무	20	-	3.0	-	4	1	
101	매실나무	3	-	1.0	-	3	2	
102	무릎나무	1	-	1.0	-	3	17	
103	무릎나무	2	-	1.5	-	3	4	

번호	수종	높이(M) (R)	굵기(M) (B)	주교(M) (H)	주교폭(M) (W)	관리상태 최상1 상2 중3 하4 최하5	주수 (주)	비고
104	두릅나무	5	-	2.0	-	3	2	
105	감나무	6	-	3.0	-	3	2	
106	녹자나무	1	-	0.3	-	4	32	
107	대추나무	2	-	1.5	-	3	1	
108	물푸레나무	3	-	1.5	-	3	1	
109	참죽나무	1	1	1.0	-	3	1	
110	감나무	3	-	1.5	-	2	1	
111	임나무	1	-	1.0	-	2	3	
112	임나무	3	-	1.0	-	2	5	
113	임나무	5	-	1.5	-	2	9	
총계							373	