

대구지방법원 상주지원 2021. 9. 28 선고 2020가단6558(본소), 2021가단5101(반소) 판결
[건물철거등 · 소유권이전등기청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 남광진

피고(반소원고)1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 윤율

담당변호사 안소현

변론 종결2021. 8. 31.

판결 선고2021. 9. 28.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)들의 반소청구를 각 기각한다.
2. 소송비용은 각자 부담한다.

N

청 구 취 지

본소청구취지

1. 피고(반소원고)들은 원고(반소피고)에게 경북 예천군 E 대 668㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5,

1의 각 점을 순차적으로 연결하는 선내(ㄱ)부분 약 7m² 지상에 설치된 창고, 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 6의 각 점을 순차적으로 연결하는 선내(ㄴ)부분 약 97m² 지상에 설치된 주택, 별지 도면 표시 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 10의 각 점을 순차적으로 연결하는 선내(ㄷ)부분 약 22m² 지상에 설치된 계단 및 현관, 별지 도면 표시 29, 30, 31, 32, 33, 34, 29의 각 점을 순차적으로 연결하는 선내(ㄹ)부분 약 30m² 지상에 설치된 창고, 별지 도면 표시 35, 36, 37, 38, 35의 각 점을 순차적으로 연결하는 선내(ㅁ)부분 약 15m² 지상에 설치된 창고, 별지 도면 표시 39, 40, 41, 42, 43, 39의 각 점을 순차적으로 연결하는 선내(ㅂ)부분 약 14m² 지상에 설치된 창고를 각 철거하여, 위 대지를 인도하라.

2. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게,

가. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B은 2,912,480원 및 2021. 3. 17.부터 경북 예천군 E 대 668m²에 대한 피고 B의 점유 종료일까지 연 487,640원의 비율로 계산한 돈,

나. 피고 C는 5,824,960원 및 2021. 3. 17.부터 위 대지에 대한 피고 C의 점유 종료일까지 연 975,280원의 비율로 계산한 돈,

다. 피고 D는 2,912,480원 및 2021. 3. 17.부터 위 대지에 대한 피고 D의 점유 종료일까지 연 487,640원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

반소청구취지

원고는 경북 예천군 E 대 668m² 중 피고 B은 1/4 지분, 피고 C는 2/4 지분, 피고 D는 1/4 지분에 관하여 2017. 12. 23. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 경북 예천군 E 대 668m²(이하 '이 사건 토지')에 관하여 1981. 7. 24. 원고 명의로

소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 토지 지상 시멘트벽돌조 슬래브 지붕 단층 주택 85.14m²에 관하여 1997. 12. 23. F 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌고, 2010. 3. 17. G, 피고 B, C, D 명의로 1/4지분씩 2010. 3.

11.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

G의 1/4 지분에 관하여 2010. 7. 27. H 명의, 2011. 5. 23. I 명의, 2017. 1. 31. 피고 C 명의로 지분소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. F은 이 사건 토지 지상에 위 주택 외에 본소청구취지 제1항 기재 각 창고를 신축하여 사용하였고 그 창고들은 주택과 함께 피고들에게 증여한 것으로 추정된다(이하 '주택과 창고를 합하여 '이 사건 건물'이라 한다). 현재 위 주택의 상태는 아래와 같다.

IMAGE: 경북 예천군 E 대 668m² 지상 주택 외관(이미지 생략)

라. F은 2018. 7. 29. 사망하였다. 원고와 피고는 F의 자녀들이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 4, 을1, 2, 이 법원의 한국국토정보공사 예천지사장에 대한 측량감정 촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소

가. 당사자들의 주장

원고는 이 사건 토지 사용관계가 2010. 3. 17. 또는 2018. 7. 29. 종료되었다며 이 사건 건물 철거, 부지 인도 및 부지 사용이익의 반환을 구한다.

이에 대하여 피고들은 이 사건 토지에 관하여 F이 원고에게 명의신탁하였다거나, 사용대차가 종료되지 않았고, 이 사건 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었고, 원고가 건물신축에 동의하였으므로 철거 주장은 신의성실의 원칙에 위반된다며 다툰다.

나. 토지 사용관계

부모가 생전에 자신이 일군 재산을 자식에게 물려준 때에는, 그 후에도 자식의 협조 내지 승낙 하에 부모가 여전히 당해 재산에 대한 관리·처분권을 행사하는 경우가 흔히 있을 수 있는 모습이므로, 부모가 자식에게 재산의 명의를 이전하여 준 이후에도 그 재산에 대한 관리·처분권을 계속 행사하였다고 해서 곧바로 이를 증여가 아닌 명의신탁이라고 단정할 수는 없다(대법원 2010. 12.

23. 선고 2007다22859 판결).

위 인정사실과 각 증거에 의하면, 원고는 F의 장남이자 유일한 아들로 이 사건 토지 매매일자로 공부에 기재된 1971. 2. 5. 당시 15세였던 점, 이 사건 토지에 관하여 원고의 증조부인 J 명의에서 원고 명의로 바로 소유권이전등기가 마쳐진 점, F 등 선대가 이 사건 토지를 사용하였고 F이 생전에 토지 반환을 요구하였다거나 차임을 지급하였다는 자료가 없는 점이 인정된다.

이러한 사정 등을 고려하면, 원고는 F 등 선대로부터 이 사건 토지를 순차 증여받고 1997년경 F에게 건물 소유를 목적으로 사용대차하였다고 봄이 타당하다.

다. 사용대차 종료 여부

일반으로 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 사용대차에 있어서는, 당해 토지의 사용수익의 필요는 당해 지상건물의 사용수익의 필요가 있는 한 그대로 존속하는 것이고, 이는 특별한 사정이 없는 한 차주 본인이 사망하더라도 당연히 상실되는 것이 아니어서 그로 인하여 곧바로 계약의 목적을 달성하게 되는 것은 아니라고 봄이 통상의 의사해석에도 합치되므로, 이러한 경우에는 민법 제614조의 규정에 불구하고 대주가 차주의 사망사실을 사유로 들어 사용대차계약을 해지할 수는 없다(대법원 1993. 11. 26. 선고 93다36806 판결).

민법 제613조 제2항에 의하면, 사용대차에 있어서 그 존속기간을 정하지 아니한 경우에는, 차주는 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용수익이 종료한 때에 목적물을 반환하여야 하나, 현실로 사용수익이 종료하지 아니한 경우라도 사용수익에 충분한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지하고 그 차용물의 반환을 청구할 수 있는 것인바, 민법 제613조 제2항 소정의 사용수익에 충분한 기간이 경과하였는지의 여부는 사용대차계약 당시의 사정, 차주의 사용기간 및 이용 상황, 대주가 반환을 필요로 하는 사정 등을 종합적으로 고려하여 공평의 입장에서 대주에게 해지권을 인정하는 것이 타당한가의 여부에 의하여 판단하여야 할 것이다(대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다23669 판결).

원고는 이 사건 토지 사용대차 관계는 2010. 3. 17.경 또는 F이 사망한 2018. 7. 29.경 종료되었다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로 위 주장은 이유 없다.

결국 이 사건 토지 사용대차는 존속 기간을 정하지 않은 경우라고 할 것이고 위 법리에 비추어 원고는

사용수익에 충분한 기간이 경과한 때에 계약을 해지할 수 있다.

1997년경 원고와 F 사이에 이 사건 토지에 관하여 주택용도의 건물 소유 목적 사용대차약정이 이루어진 점, 이에 따라 F은 주택을 비롯한 이 사건 건물을 신축하고 2018. 7. 29. 사망할 때까지 거주한 점, 이 사건 건물은 그 구조 및 현재의 상태에 있어서 상당한 내구력을 지니고 용이하게 해체할 수 없는 견고한 건물로 보이는 점, 이 사건 건물과 같은 건물 소유를 목적으로 한 지상권의 존속 기간을 정하지 않은 경우 민법 제281조에 따라 그 존속기간이 30년인 점, F은 2010. 3. 11. 피고들에게 이 사건 건물들을 증여하였는데 F의 사망으로 사용대차 관계가 바로 종료 된다면 결국 피고들은 사용하지도 못한 채 원고에 대한 철거비용만 부담하게 되는데 이를 F과 피고들이 의도한 것으로 보기 어려운 점 등 토지 사용대차계약 당시의 사정, 재건축 연한, 건물의 구조, 용도, 현재의 상태 및 이용 상황 등을 고려하면, 이 사건 토지의 사용수익에 충분한 기간이 경과하였다고 볼 수 없다.

따라서 원고에게는 이 사건 토지 사용대차계약 해지권이 발생하였다고 할 수 없으므로 그 해지권 발생을 전제로 한 원고의 건물 철거, 부지 인도, 사용이익 반환 주장은 이유 없다.

라. 점유취득시효

아래 3. 본소에서 보는 바와 같이 이 사건 토지 사용관계는 사용대차로서 F의 소유의 의사를 인정할 수 없는 타주점유에 해당하므로 피고들의 위 주장은 이유 없다.

마. 신의칙

앞서 본바와 같이 존속 기간을 정하지 않은 사용대차는 그 사용수익에 충분한 기간이 경과한 때에 계약을 해지할 수 있으므로 토지 소유자인 원고가 건물 신축에 동의한 점을 고려하더라도 그 사용수익에 충분한 기간이 경과한 때에는 원고의 건물 철거 청구가 신의성실의 원칙에 위반된다고 볼 수 없다.

다만 앞서 본바와 같이 이 사건 토지 사용대차는 그 사용수익에 충분한 기간이 경과하였다고 볼 수 없을 뿐이다.

3. 반소

피고는 F과 자신들이 1997. 12. 23.부터 2017. 12. 23.까지 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온

공연하게 점유하여 점유취득시효가 완성되었다고 주장한다. 이에 대하여 원고는 F의 점유는 사용대차로 타주점유라며 다툰다.

앞서 본바와 같이 이 사건 토지 사용관계는 사용대차로서 F의 소유의 의사를 인정할 수 없는 타주점유에 해당하므로 피고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구 및 반소청구는 이유 없어 모두 기각한다.

판사남인수

별지