

광주고등법원(전주) 2022. 1. 20 선고 2020나12085 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 변호사 김철한

소송복대리인 변호사 추길환

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 정영권

변 론 종 결 2021. 12. 2.

판 결 선 고 2022. 1. 20.

제1 심판결 전주지방법원 2020. 9. 23. 선고 2019가합4884 판결

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 피고는 원고에게, 전주시 완산구 C 답 3,306㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 19, 20, 21, 22, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 전 831.5㎡와 같은 도면 표시 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 잔디밭 602.9㎡에 식재된 나무 및 경작물을 수거하고, 같은 도면 표시 23, 24, 25, 26, 27, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 68.5㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 28, 29, 30, 31, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 25.9㎡ 지상 화덕 및 구조물, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마) 부분 69.5㎡ 지상 닭장 및 저온저장고, 같은 도면 표시 6,

7, 8, 9, 10, 11, 12, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (바) 부분 93.3㎡ 지상 농기계보관소 및
 염소막, 같은 도면 표시 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 53, 54의 각 점을 차례로 연결한 선내 (사)
 부분 99.9㎡ 지상 창고, 같은 도면 표시 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 61, 62, 46의 각 점을
 차례로 연결한 선내 (아) 부분 324.5㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 (자) 부분 지하에 매립한
 정화조시설, 같은 도면 표시 (차) 부분 지상 물탱크 하나를 철거하며, 위 답 3,306㎡를 인도하라.
 3. 소송 총비용은 피고가 부담한다.
 4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 주문 제2항 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 2. 15. 피고와, 피고에게 전주시 완산구 C 답 3,306㎡(이하 ‘이 사건 토지’)를
 임대차기간 2015. 2. 15.~2025. 2. 14., 차임 연 백미 240kg(후불)로 정하여 임대하기로 하는
 내용의 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’). 이 사건 임대차계약에 따르면, 피고는
 원고의 동의 없이 이 사건 토지의 용도나 구조 등을 변경하지 못하고 이 사건 토지를 전대하거나
 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없으며(제3조), 피고가 계속하여 2회 이상의 차임의 지급을
 연체하거나 위 제3조를 위반한 경우 원고는 즉시 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있고(제4조), 이
 사건 임대차계약이 종료된 경우 피고는 이 사건 토지를 원상으로 회복하여 원고에게 반환하여야
 한다(제5조).

나. 원고는 2015. 2. 15. 이 사건 임대차계약에 따라 피고에게 이 사건 토지를 인도하였다.

다. 이후 피고는 원고의 동의 없이 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1~4, 19~22, 1의 각 점을 차례로

연결한 선내 (가) 부분 전 831.5㎡과 같은 도면 표시 4~6, 12~19, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 잔디밭 602.9㎡에 나무 및 경작물(이하 ‘이 사건 나무 및 경작물’)을 식재하고, 같은 도면 표시 23~27, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 68.5㎡ 지상에 비닐하우스를, 같은 도면 표시 28~31, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 25.9㎡ 지상에 화덕 및 구조물을, 같은 도면 표시 32~45, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마) 부분 69.5㎡ 지상에 닭장 및 저온저장고를, 같은 도면 표시 6~12, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (바) 부분 93.3㎡ 지상에 농기계보관소 및 염소막을, 같은 도면 표시 54~61, 53, 54의 각 점을 차례로 연결한 선내 (사) 부분 99.9㎡ 지상에 창고를, 같은 도면 표시 46~53, 61, 62, 46의 각 점을 차례로 연결한 선내 (아) 부분 324.5㎡ 지상에 비닐하우스를, 같은 도면 표시 (차) 부분 지상에 물탱크 하나를 설치하였으며, 같은 도면 표시 (자) 부분 지하에 정화조시설(이하 이 사건 나무 및 경작물을 제외한 나머지 시설물을 함께 ‘이 사건 시설물’이라 한다)을 매립하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 5, 7호증, 을 1, 10호증의 기재 또는 영상, 한국국토정보공사 전주지사에 대한 감정축택결과, 변론 전체의 취지

2. 원고가 주장하는 청구원인의 요지

이 사건 임대차계약은 아래와 같은 해지사유가 있고, 원고는 2018. 5. 15.경부터 수차례 피고에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시를 하였으므로, 이 사건 임대차계약은 적법하게 해지되었다. 따라서 피고는 원고에게, 이 사건 토지 지상에 식재된 이 사건 나무 및 경작물을 수거하고, 이 사건 토지 지상 및 지하에 설치된 이 사건 시설물을 철거하며, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

① 피고는 원고로부터 이 사건 토지를 인도받은 이후 원고의 동의 없이 이 사건 토지 지상에 이 사건 나무 및 경작물을 식재하고 이 사건 토지 지상 및 지하에 이 사건 시설물을 설치함으로써 이 사건 토지의 용도와 구조를 변경하고 이 사건 토지를 임대차 목적 이외의 용도로 사용하였다.

② 피고는 2015. 3. 1. 원고의 동의 없이 유한회사 E에 이 사건 농지를 전대하였다. ③ 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약에 따른 차임 중 2017년분, 2018년분 차임의 일부와 2019년분 차임을 지급하지 않음으로써 계속하여 2회 이상 차임의 지급을 연체하였다.

3. 판단

가. 1) 앞서 인정한 바와 같이, 원고와 피고는 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 원고는 이 사건 임대차계약에 따라 피고에게 이 사건 토지를 인도하였으며, 이후 피고는 원고의 동의 없이 이 사건 토지 지상에 이 사건 나무 및 경작물을 식재하고 이 사건 토지 지상 및 지하에 이 사건 시설물을 설치하였다. 또 을 5호증의 기재에 따르면, 원고가 2019. 9. 2. 피고에게 ‘피고가 2017년도분, 2018년도분 2기의 차임을 연체하고 동의 없이 이 사건 토지 매립 후 불법건축물을 건축하는 등 임의로 이 사건 토지의 용도를 변경하여 이 사건 임대차계약 제3조, 제4조를 위반하였다’라는 사유로 이 사건 임대차계약 해지를 통보하였고, 위 통보가 그 무렵 피고에게 도달한 사실을 인정할 수 있다.

2) 나아가 앞서 인정한 사실과 갑 2, 5~7호증, 을 10호증의 기재 또는 영상, 한국국토정보공사 전주지사에 대한 감정축타결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 피고는 이 사건 토지의 용도와 구조를 변경하고 이 사건 토지를 임대차 목적 이외의 용도로 사용하였다고 봄이 타당하다. 그 구체적인 이유는 다음과 같다.

① 이 사건 토지의 지목은 답(畓)이고, 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제67조 제1항, 제2항, 같은 법 시행령 제58조 제2호에 따르면 답은 ‘물을 상시적으로 직접 이용하여 벼연왕골 등의 실물을 주로 재배하는 토지’로 물을 상시적으로 담을 수 있는 구조로 되어 있어야 한다. 이 사건 토지는 이 사건 임대차계약 체결 당시에도 물을 직접 이용하여 벼 등을 재배하는 논으로 사용되고 있었다.

그런데 피고는 원고로부터 이 사건 토지를 인도받고 평탄화 작업을 한 후 땅을 다졌고, 이 사건 토지 지하에 정화조를 설치하기도 하였다. 이 사건 토지의 현 상태를 원래 논의 형태로 복원하고 지하에 설치된 정화조를 철거하여 기존의 용도로 사용하는 것이 용이하다고 보기 어려운 점 등을 고려하면, 위와 같은 평탄화 작업 등은 이 사건 토지의 구조를 변경하는 것에 해당한다.

② 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 토지가 벼 등을 재배하는 논으로 사용되고 있었던 점, 이 사건 토지의 지목도 ‘답’인 점 등을 고려하면, 이 사건 임대차계약에서 이 사건 임대차계약에 따른 임대차(이하 ‘이 사건 임대차’)의 목적이거나 이 사건 토지의 용도 등에 관하여 특별한 약정을 하지 않는 한, 이 사건 임대차의 목적이거나 이 사건 토지의 용도는 이 사건 토지를 통상의 용법에 따라 사용하는 것, 즉 이 사건 토지에서 벼 등을 재배하는 것이다. 원고와 피고는 이 사건 임대차계약에서 이 사건

임대차의 목적이거나 이 사건 토지의 용도 등에 관하여 특별한 약정을 한 적이 없으므로, 피고는 이 사건 토지를 벼 등을 재배하는 용도로 사용할 수 있을 뿐이다.

그런데 피고는 이 사건 토지 3,306㎡ 중 602.9㎡에 잔디밭을 조성하고 나머지 부분에 용도를 알 수 없는 비닐하우스와 화덕 등 구조물, 닭장, 저온저장고, 염소막, 창고 등을 설치하였으며, 심지어 이 사건 토지 지하에는 정화조를 설치하기도 하였다. 위 비닐하우스와 창고 등은 그 상태에 비추어 볼 때, 이 사건 토지를 논으로 사용하기 위한 부속시설로 볼 수 없고, 나머지 화덕 등 구조물, 닭장, 저온저장고, 염소막 등은 모두 이 사건 토지에 벼 등을 재배하는 것과 무관한 것들이다[피고는 원고가 이 사건 토지 중 일부에 창고를 지어 사용하는 것에 동의하였다고 주장하나, 을 9호증의 기재만으로 이를 인정하기에 부족하다(을 9호증은 원고가 아닌 유한회사 E의 대표자 D의 말을 녹취한 것에 불과하다)]. 또 피고는 이 사건 토지 중 상당 부분을 차량 출입로로 사용하였고, 이 사건 토지에서 염소를 기르기도 하였다. 이 사건 토지 중 피고가 밭으로 사용하는 부분(831.5㎡)은 이 사건 임대차의 목적이거나 이 사건 토지의 용도에 벗어나지 않는다고 볼 여지도 있으나, 이를 제외한 대부분의 면적(2,474.5㎡)은 벼 등을 재배하는 것과 다른 용도로 변경되어 사용되고 있다.

이러한 사정에 비추어 보면, 피고는 이 사건 토지의 용도를 변경하고 이 사건 토지를 이 사건 임대차 목적 이외의 용도로 사용하고 있다고 봄이 옳다.

나. 이 사건 임대차계약은 2019. 9. 2. 무렵 원고의 해지 의사표시에 따라 적법하게 해지되어 종료되었으므로(위와 같은 이 사건 임대차계약 해지사유를 인정하는 이상, 원고가 주장하는 다른 해지사유는 따로 판단하지 않는다), 피고는 이 사건 임대차계약 제5조, 민법 제654조, 제615조에 따라 이 사건 토지를 원상에 회복한 다음 원고에게 이 사건 토지를 인도하여야 한다.

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 토지 지상에 식재된 이 사건 나무 및 경작물을 수거하고, 이 사건 토지 지상 및 지하에 설치된 이 사건 시설물을 철거하며, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 정당하므로 받아들여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 피고에게 위 의무의 이행을 명한다.

재판장 판사 김봉원, 판사 홍승모, 판사 정순열

별지



