

광주지방법원 2016. 10. 12 선고 2015나56365 판결 [건물철거 및 토지인도 등 청구의 소]

재판경과

광주지방법원 2016. 10. 12 선고 2015나56365 판결

광주지방법원 2015. 8. 11 선고 2015가단505699 판결

전문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

제1심판결 광주지방법원 2015. 8. 11. 선고 2015가단505699 판결

변론종결 2016. 8. 17.

판결선고 2016. 10. 12.

주문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

피고는 원고에게 별지 1 기재 토지 중 별지 2 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 경량철골조 농업용 고정식 유리온실 1334㎡와 별지 2 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 비닐하우스 1246㎡를 각 철거하고, 별지 1 기재 토지를 인도하고, 2015. 1.

- 1.부터 위 각 철거 및 인도 완료일까지 월 739,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송총비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항의 각 철거, 인도 및 금원지급을 명하는 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제1항의 각 철거, 인도 및 금원지급을 명하는 부분과 같다(원고는 당심에서 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 1996. 8. 10. 별지 1 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유권을 취득하고, 1996. 8. 19. 비아농업협동조합에 이 사건 토지에 관하여 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정하여 주었다.

나. 피고는 1997. 5. 17.경 이 사건 토지와 이에 연접한 C 토지(당시 피고의 소유였다.)에 걸쳐 경량철골조 농업용 고정식 유리온실 1동 2430.4㎡(이하 '이 사건 유리온실'이라 한다)를, 그 2~3개월 후 쯤 이 사건 토지에 비닐하우스 1동 1246㎡[별지 2 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분, 이하 '이 사건 비닐하우스'라 한다]를 각 설치하였는데, 이 사건 유리온실 중 별지 2 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 연결한 선내 (가) 부분 1334㎡[이하 '이 사건 유리온실 중 (가)

부분'이라 한다]는 이 사건 토지 위에 위치하고 있고, 나머지 부분은 위 C 토지 위에 위치하고 있다.

다. D은 이 사건 근저당권에 기하여 개시된 임의경매절차에서 2001. 6. 14. 이 사건 토지를 낙찰받았고, 원고는 2002. 3. 2. D으로부터 이 사건 토지의 소유권을 이전받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 2호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 당심 법원의 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 지상물 철거 및 토지 인도 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 기초 사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 유리온실 중 (가) 부분과 이 사건 비닐하우스를 각 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 임차권에 기한 항변

가) 항변의 요지

피고는 2002. 2. 21. 원고로부터 이 사건 토지를 차임 연 1,200,000원, 기간 2002. 2. 21.부터 2005. 12. 31.까지로 정하여 임차하면서 위 임대차계약은 당사자 중 일방이 상대방의 동의 없이 해지할 수 없다고 정하였으므로, 원고는 피고의 동의 없이 위 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다. 그렇다면 위 임대차계약은 현재도 존속 중이므로, 피고는 이 사건 토지를 사용·수익할 권리가 있다.

나) 판단

(1) 피고가 2002. 2. 21. 원고로부터 이 사건 토지를 차임 연 1,200,000원, 기간 2002. 2. 21.부터 2005. 12. 31.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하면서, 위 임대차계약은 당사자 중 일방이 상대방의 동의 없이 해지할 수 없다고 정한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제2호증, 을 제3호증, 제5호증의 4의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다.

(2) 그러나 구 농지법(2002. 1. 14. 법률 제6597호로 개정되어 2002. 4. 1.부터 시행되기 전의 것, 이하 '농지법'이라 한다) 제22조는 각호에서 정한 예외적인 경우에 해당하지 않는 한 농지를 임대하거나 사용대할 수 없다고 규정하고, 이를 위반한 자는 같은 법 제62조 제2호에 의하여 형사처벌을 받도록 하고 있다. 위와 같은 규정에다가, 농지법이 농지의 소유·이용 및 보전 등에 필요한 사항을 정함으로써 농지를 효율적으로 이용·관리하여 농업인의 경영안정 및 생산성향상을 통한 농업의 경쟁력강화와 국민경제의 균형 있는 발전 및 국토의 환경보전에 이바지함을 목적으로 하고 있고(제1조), 또한 농지에 관한 기본이념으로서 농지는 식량공급과 국토환경보전의 기반이고 농업과 국민경제의 균형있는 발전에 영향을 미치는 한정된 귀중한 자원으로 소중히 보전되어야 함은 물론 공공복리에 적합하게 관리되어야 하며 그에 관한 권리의 행사에는 제한과 의무가 따른다고 선언하고 있는(제3조 제1항) 등의 공익적 취지까지 더하여 보면, 농지의 임대차 및 사용대차를 원칙적으로 금지한 농지법 제22조는 강행규정인 것으로 봄이 상당하므로, 이를 위반한 농지임대차계약은 무효라고 보아야 한다.

이 사건 임대차계약 당시 피고가 이 사건 토지를 온실 등 농업생산에 필요한 시설의 부지로 사용하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 토지는 농지법 제2조 제1호에서 정한 농지에 해당하는데, 농지법 제22조 각호의 예외사유에 해당한다고 볼만한 자료가 없으므로 이 사건 임대차계약은 무효라고 보아야 할 것이니, 결국 위 항변은 이유가 없다.

2) 법정지상권에 기한 항변

가) 항변의 요지

이 사건 토지와 이 사건 유리온실 중 (가) 부분 및 이 사건 비닐하우스는 모두 피고의 소유였다가 D이 이 사건 근저당권에 기하여 개시된 임의경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받음으로써 그 소유자가 달라졌으므로, 피고는 이 사건 토지에 관하여 법정지상권을 취득하였다. 따라서 피고는 이 사건 토지를 사용할 권리가 있다.

나) 판단

민법 제366조의 법정지상권은 저당권설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할 경우에 한하여 인정되며 건물 없는 토지에 대하여 저당권이 설정된 후 저당권설정자가 그 위에 건물을 건축하였다가 임의경매절차에서 경매로 인하여 대지와 그 지상건물이 소유자를 달리하였을 경우에는 위 법조 소정의 법정지상권이 인정되지 아니할 뿐만 아니라 관습상의 법정지상권도 인정되지 아니한다(대법원 1993. 6. 25. 선고 92다20330 판결 참조). 그런데 이 사건 근저당권이 설정된 1996. 8. 19. 당시에는 이 사건 토지 위에 이 사건 유리온실 및 비닐하우스가 존재하지 않았음은 앞서 본 바와 같으므로(이 사건 유리온실 및 비닐하우스는 1997. 5. 17.경에야 설치되었다), 위 항변도 이유가 없다.

3. 부당이득반환청구에 관한 판단

피고가 (원고가 구하는) 2015. 1. 1.부터 아무런 권원 없이 이 사건 토지를 사용·수익한 사실은 앞서 본 바와 같고, 제1심 법원의 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 토지의 2015년도 차임 상당 부당이득액은 월 739,000원인 사실이 인정되므로, 그 이후로도 이와 같을 것으로 추정된다. 그렇다면 피고는 원고에게 2015. 1. 1.부터 위 각 철거 및 인도 완료일까지 월 739,000원의 비율에 의한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있어 인용할 것인바, 원고는 당심에서 청구취지를 변경하였으므로, 제1심 판결을 위와 같이 변경한다.

재판장 판사 최영남 판사 윤영석 판사 오형석

별지