

대전지방법원 홍성지원 2021. 5. 14 선고 2020가단30453 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김형규

피 고 B

변 론 종 결 2021. 4. 23.

판 결 선 고 2021. 5. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 충남 서천군 C 전 595㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분
철골구조 창고 131㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하고,
나. 2020. 2. 1.부터 위 가.항 기재 토지 인도 완료일까지 월 347,080원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다. 3, 소송비용 중 30%는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행 할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 59,700,000원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터
값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2002년경부터 피고의 부친 망 D(2019. 5. 11. 사망, 이하 ‘망인’이라 한다))에게 주문 제1항 기재 토지 인근에 있는 충남 서천군 E 잡종지 281㎡외 1필지와 지상건물을 임대하였고, 2004. 11. 30. 망인과 사이에 보증금 400만 원, 월 차임 50만 원, 임대차기간 2004. 11. 30.부터 24개월로 정한 임대차계약을 체결하였으며(이하 ‘이 사건 임대차’라 한다), 위 임대차는 묵시적으로 갱신되어 왔다.

나. 원고는 망인이 사망한 이후 피고에게 차임연체를 이유로 목적물인 토지와 건물의 인도를 요구하였다가, 피고로부터 그 토지와 건물을 인도받되, 피고가 다른 사업장을 물색할 때까지 몇 달간 원고 소유의 주문 제1의 가항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 사용을 허락하였고, 피고는 2019. 7. 초순경부터 현재까지 이 사건 토지를 점유사용하고 있다.

다. 원고는 2019. 11. 26. 피고에게 2020. 1.까지 이 사건 토지를 인도하여 달라는 취지의 내용증명을 보냈다.

라. 한편, 망인은 이 사건 토지 위에 미등기건물인 주문 제1의 가항 기재 창고(이하 ‘이 사건 창고’라 한다)를 점유사용하여 왔고, 망인이 사망한 이후 피고가 현재 위 창고를 점유사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 6호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

피고는 망인과 함께 이 사건 임대차를 공동으로 임차한 임차인이므로, 원고에게 연체차임 5,970만 원을 지급할 의무가 있다. 또한 원고가 이 사건 토지에 관하여는 피고에게 사용대차 하였는데, 민법 제613조 제2항에 의하여 원고는 언제든지 해지할 수 있다고 할 것이고, 원고의 2019. 11. 26.자

내용증명에 의하여 2020. 1. 31. 위 사용대차는 해지되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 2020. 2. 1.부터 위 토지 인도 완료일까지 점유사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있으며, 이 사건 창고를 철거할 의무가 있다.

나. 피고

피고는 망인에게 이 사건 임대차의 목적물에서 운영하였던 'F'의 사업자명의를 빌려준 사실은 있으나, 원고와 사이에 임대차계약을 체결한 사실은 없다. 또한 피고는 이 사건 토지의 소유자라고 한 G과 사이에 위 토지에 관하여 2년간 위 토지를 무상으로 사용하되, 이후에는 월 20만 원의 차임을 지급하기로 하는 임대차계약을 체결하였으므로, 피고의 이 사건 토지의 점유는 적법하다. 따라서 원고의 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 이 사건 임대차의 연체차임 청구에 관한 판단

원고는 피고가 위 토지 및 건물의 공동임차인임을 전제로 피고에게 연체차임을 청구하고 있는바, 다음과 같은 사정에 비추어 보면 원고 제출 증거만으로는 피고가 이 사건 임대차계약의 공동임차인이라고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 임차인임을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

1) 피고는 갑 제2호증(임대차계약서)에 관하여 인영 및 기명날인 사실을 부인하고 있다. 갑 제2호증에 망인의 이름과 함께 피고의 이름이 기명되어 있으나, 이를 피고의 필적이라고 볼 증거도 없고, 피고의 이름 옆에 도장이 날인되어 있으나, 위 도장이 피고의 인영인지 식별하기 어려우며, 달리 위 인영이 피고의 인영임을 인정할 증거가 없다. 따라서 갑 제2호증의 피고 명의에 관한 진정성립을 인정할 증거가 없으므로 이를 증거로 삼을 수 없다.

2) 원고는 피고가 이 사건 임대차의 임차인임을 자인하는 취지의 내용증명(갑 제9호증)을 보냈다고 주장하고 있으나, 위 내용증명에서 피고는 망인이 실질적으로 이 사건 임대차의 목적 토지 및 건물에서 영업을 하여왔고, 피고는 사업자명의로만 되어 있어 원고와 망인 사이의 임대차계약에 관하여

알 수 없으며, 망인과 원고 사이의 연체차임 협의도 종결된 것으로 알고 있고, 임대료가 소액이 아님에도 원고가 피고에게 한 번도 청구하지 않은 점 등을 언급하고 있는 점, 위 내용증명에 ‘현장에서 일만 하던 피고’라고 기재된 문구를 망인과 같이 F를 운영하였다고 인정하는 취지라고 보기는 어려운 점, ‘피고가 십수년간 영업하여 온 영업장을 이전한다는 것은 간단한 문제가 아니다’라는 문구에서 ‘피고’와 ‘십수년간’이라는 단어 사이에 ‘망인이’라는 주체가 생략된 문장으로 볼 여지도 있는 점 등에 비추어 보면, 위 내용증명에서 피고가 이 사건 임대차의 임차인임을 인정하였다고 보기 어렵다.

3) 원고는 피고가 원고에게 임차기간 동안 이 사건 임대료를 송금하기도 하였다고 주장하고 있으나, 피고는 망인이 피고 명의로 사업을 하면서 피고의 통장을 사용하였을 뿐이라고 하고 있는 점 등에 비추어, 이체내역만으로 피고가 공동임차인이라고 단정하기는 어렵다.

4) 원고는 망인이 사망하기 전까지는 피고가 아닌 망인에게 부동산 인도를 요구하는 내용증명을 보내거나, 망인만을 상대로 부동산의 인도를 구하는 소(대전지방법원 홍성지원 2019가단1114)를 제기하였다.

나. 이 사건 건물 철거 및 토지 인도 청구에 관한 판단

1) 토지인도 및 부당이득반환 청구 부분

가) 관련법리

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 족한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지하고 그 차용물의 반환을 청구할 수 있는 것인바, 사용수익에 족한 기간이 경과하였는지의 여부는 사용대차계약 당시의 사정, 차주의 사용기간 및 이용상황, 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, 대법원 1993. 11. 26. 선고 93다36806 판결 등 참조).

나) 사용대차의 종료여부

앞서 본 바와 같이, 망인이 체결한 임대차계약은 차임연체를 이유로 한 원고의 해지통고에 의하여 종료되었고, 이에 원고는 망인의 사업장을 이어받은 피고가 다른 사업장을 구하는 편의를 봐주기 위하여 일단 무상으로 이 사건 토지의 사용을 허락한 것인 점, 원고는 이에 피고가 이를 점유한지 2019. 7. 이후 4개월이 지난 시점인 2019. 11. 26.경 이 사건 토지의 인도를 2020. 1.까지 완료하여 줄 것을 요청한 것인 점 등 사용대차의 경위, 피고가 이 사건 토지를 점유한 기간, 이 사건 토지의 면적, 임료 등에 비추어 보면, 2020. 1. 31.경 피고가 이 사건 토지를 사용·수익하기에 족한 기간이 경과하였다고 판단된다. 따라서 이 사건 토지에 관한 사용대차계약은 원고가 인도기한으로 정한 2020. 1. 31. 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

다) 피고의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 토지의 소유자라고 한 G과 사이에 위 토지에 관하여 2년간 위 토지를 무상으로 사용대차하기로 계약하였으므로, 피고가 이 사건 토지를 적법하게 점유하고 있다고 주장하고 있으나, G이 이 사건 토지의 소유자 내지는 그 처분권한이 있음을 인정할 아무런 증거가 없고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지의 소유자는 원고이므로, 설령 피고가 G과 사용대차계약을 체결하였다고 하더라도 위 계약으로 원고에게 대항할 수 없다고 할 것이다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

라) 따라서 이 사건 토지에 관한 사용대차 계약이 적법하게 해지되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 해지 다음날인 2020. 2. 1.부터 그 인도 완료일까지 점유사용으로 인한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

마) 부당이득반환 범위에 관하여 보건대, 이 법원의 감정인 H에 대한 감정축탁결과에 의하면, 2020. 2. 1.경 이 사건 토지의 임료는 월 347,080원이고, 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 따라서 피고는 원고에게 사용대차 종료일인 2020. 2. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 347,080원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 건물 철거 부분

가) 관련법리

건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당하는 사실행위이므로 원칙적으로는 그

소유자(등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다고 할 것이나 그 건물을 매수하여 점유하고 있는 자는 등기부상 아직 소유자로서의 등기명의가 없다하더라도 그 권리의 범위 내에서 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있으므로 그 건물의 건립으로 불법점유를 당하고 있는 토지소유자는 위와 같은 지위에 있는 건물점유자에게 그 철거를 구할 수 있다(대법원 1988. 9. 27. 선고 88다카4017 판결 등 참조).

나) 앞서 본 바와 같이 피고는 망인으로부터 이 사건 창고의 처분권한을 양수받았다고 할 것이고, 달리 피고가 이 사건 토지를 점유할 권원이 있음을 인정할 증거가 없으므로, 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 창고를 철거할 의무가 있다.

4. 결론

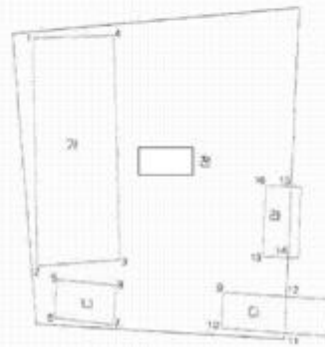
그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김지현

참 고 도

토지소재: 서천군

• 사건번호: 2020가단30453 건물물가 및 권리인도 등



범 경	영 령
-----	지적선
-----	건물외벽선

지번	부호	현황	면적(㎡)	비고
	가	1~4, 1층 연립형 선 내.	131	불공구조 참고.
	나	5~8, 5층 연립형 선 내.	17	조립식 참고.
	다	9~12, 9층 연립형 선 내.	16	컨테이너 [] 점유 부분
	라	13~16, 13층 연립형 선 내.	13	컨테이너 [] 점유 부분

