

대전지방법원 홍성지원 2023. 6. 21 선고 2023가단30034 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 조창남

피 고 B

소송대리인 변호사 장영달

변 론 종 결 2023. 5. 24.

판 결 선 고 2023. 6. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 2 기재 건물을 철거하고 별지 목록 1 기재 토지를 인도하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 별지 목록 1 기재 토지의 소유관계

- 1) C, 원고, D는 1965. 10. 5. 별지 목록 1 기재 토지가 분할되기 전 토지인 충남 예산군 E 임야 7140㎡에 관하여 1965. 10. 2. 매매를 원인으로 하여 합유의 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 위 충남 예산군 E 임야 7140㎡는 2012. 2. 24.경 E 임야 6100㎡, F 임야 104㎡, G 임야 254㎡, H 임야 682㎡로 분할되었다. 그 후 E 임야 6100㎡(이하 '분할 전 토지'라 한다)는 2017. 11. 28.경 E 임야 650㎡, I 임야 4945㎡, J 임야 505㎡로 분할되었다. E 임야 650㎡는 2017. 11. 29.경 등록전환되어 별지 목록 1 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)가 되었다.
- 3) 원고는 합유자 C가 2015. 6. 15. 사망하고, 같은 D가 2021. 12. 22. 사망하자 2022. 7. 4. 이 사건 토지에 관하여 원고를 단독 소유자로 하는 소유권변경등기를 마쳤다.

나. 별지 목록 2 기재 건물의 신축

- 1) 원고와 D는 2017. 3.경 동생인 피고에게 분할 전 토지에 관하여 아래와 같은 내용의 토지사용승낙서(이하 '이 사건 토지사용승낙서'라 한다)를 작성하여 주었다.

승낙 내용의 현황	
사용 목적	신축 주택
사용 기간	작성일부터 ~
상기 토지의 소유자 또는 지상권자로 B 씨에게 아무런 이의 없이 토지의 사용을 승낙합니다.	

- 2) 피고는 이 사건 토지 지상에 별지 목록 2 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하고 2018. 9. 21. 그 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 1호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정 사실에 의하면, 피고는 원고 소유의 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 소유하고 있다는 점에서 원고의 토지 소유권을 방해하고 있다고 할 것이다. 그러나 원고와 D가 피고에게 이 사건 토지사용승낙서를 작성하여 주는 등으로 피고와 사이에 무상의 사용대차계약이 체결되었음은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 앞서 본 사실에 따라 이를 인정할 수 있다. 따라서 피고는 원고에 대하여 채권적 대지사용권을 보유하고 있다고 할 것이어서 위와 같은 방해를 정당화할 사유가 있다고 할 것이므로 원고의 이 사건 소유물방해제거청구권 행사에 대하여 대항할 수 있다.

나. 이에 대하여 원고는 다시, ‘거처할 곳이 없다는 피고의 부탁에 따라 약 2~3년간 일시적으로 이 사건 토지를 사용하는 것에 대하여 승낙한 것에 불과하고, 피고가 당초 예상한 사용기간을 초과하여 현재 약 5년의 기간 동안 이 사건 토지를 점유·사용하고 있으므로 피고와의 사용대차계약을 해지한다’는 취지로 주장한다.

이 사건 토지사용승낙서에 사용기간에 관하여 종기를 명확히 정하지 않은 채 ‘작성일부터 ~’라고 기재되어 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고와 피고 사이에 체결된 사용대차계약은 차용물의 반환시기 약정이 없는 경우에 해당한다. 한편, 사용대차에서 반환시기에 관한 약정이 없는 경우 차주는 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용, 수익이 종료한 때에 반환하여야 하나, 사용, 수익에 족한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지할 수 있다(민법 제613조). 그리고 사용수익에 충분한 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 한다(대법원 1993. 11. 26. 선고 93다36806 판결, 대법원 2022. 4. 14. 선고 2021다250421 판결 등 참조).

그런데 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 건물은 블록구조로 건축된 상당한 내구력이 있는 견고한 건물이고, 피고가 그 건축을 위하여 토지의 형질을 변경하고 이후 건물을 신축하는 데에도 상당한 비용이 소요되었다고 추단할 수 있는 점, ② 이 사건 건물은 단층주택으로 주거용 건물이며 원고 스스로 거처로 사용하고자 한다는 피고의 부탁에 따라 이 사건 토지사용승낙서를 작성해 주었다고 진술하고 있어 혈육인 피고의 주거권 보장을 위해 토지의 사용을 허락한 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 건물은 2017. 11. 24. 사용승인이 이루어져

신축된 지 약 5년 6개월밖에 경과하지 않은 점, ④ 피상속인의 처분에 따라 이 사건 토지에 관하여 장남(長男) C 및 삼남(三男) D와 합유등기를 마친 다음, 다른 합유자의 사망으로 단독으로 소유권을 확보하게 된 것으로 보이는 원고의 토지 소유 경위 및 공동상속인의 지위에 있다고 볼 수 있는 원고와 피고의 관계 등 제반 사정에 비추어 보면, 제출된 증거만으로는 이 사건 건물의 사용, 수익에 충분한 기간이 경과하였다고 단정하기 어렵다.

따라서 사용, 수익에 충분한 기간이 경과하여 사용대차계약을 해지한다는 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 결국 피고를 상대로 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도를 구하는 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 양시호

별지

부동산의 표시

1. 충남 예산군 K 대 690㎡

2. 제1항 지상

블록구조 판넬위싱글지붕

단층 단독주택

1층 90.49㎡, 끝,

