

대전지방법원 2019. 6. 25 선고 2017가단3410 판결 [건물등철거 및 토지인도]

전 문

원고(선정당사자)A

피고1. B

2. C

변론 종결 2019. 2. 12.

판결 선고 2019. 6. 25.

주 문

1. 피고들은 원고(선정당사자) 및 선정자 D, E에게,
 - 가. 별지 1 목록 제1항 토지 위에 건축된 별지 2 목록 각 건물을 철거하고,
 - 나. 별지 1 목록 제3항 토지 위에 설치된 별지 3 목록 감정참고도 표시 1, 내지 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 비닐하우스 71㎡ 및 같은 감정참고도 표시 6 내지 14, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 창고차마선 41㎡을 각 철거하고,
 - 다. 별지 1 목록 제4 내지 7항 토지 위에 식재된 호두나무, 오가피나무, 기타 수목 등 수목 전부를 수거하고,
 - 라. 별지 1 목록 기재 각 토지를 인도하고,
 - 마. 10,588,560원 및 2018. 2. 1.부터 위 각 토지의 인도완료일까지 월 337,100원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(선정당사자)의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고(선정당사자)가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가. 내지 라.항 및 피고들은 원고(선정당사자) 및 선정자 D, E에게 16,969,300원 및 2018. 2. 1.부터 별지 1 목록 기재 각 토지의 인도완료일까지 월 337,100원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 논산시 F 답 2436m², G 전 397m², H 전 240m²(별지 1 목록 제5항 토지), I 전 569m²(별지 1 목록 제6항 토지) 및 J 전 469m²(별지 1 목록 제7항 토지)는 1995. 5. 4. 원고(선정당사자, 이하 '원고'라고만 한다) 및 선정자 D, E(이하 원고와 선정자들을 '원고 등'이라 한다)이 아버지 K의 사망으로 공동상속하였다.

나. 그런데 논산시 F 답 2436m²은 2009. 6. 1. F 답 469m², L 답 51m², M 답 1916m²(별지 1 목록 제4항 토지)로 분할되고, G 전 397m²은 G 전 140m², N 전 257m²(별지 1 목록 제3항 토지)로 분할되었다가, F 답 469m²와 G 전 140m²은 2009. 7. 13. 지목이 대지로 변경됨과 동시에 합병되어 F 대지 609m²(별지 1 목록 제1항 토지)로 된 한편, L 답 51m²은 L 도로 51m²(별지 1 목록 제2항 토지)로 그 지목이 변경되었다.

다. 피고 B은 원고 등의 어머니로 위 K의 사망 이전에 이혼하였는데, 2007. 7.경 원고 등과 사이에 별지 1 목록 제1, 2항 각 토지(이하 '제1, 2토지'라 한다)에 관하여 존속기간을 정하지 않은 사용대차계약을 체결하고서 제1, 2토지에 별지 2 목록 각 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하고 도로를 개설하여 거주하다가, 2009. 7. 15. 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤다. 라. 피고 C은 피고 B과 혼인하고서 이 사건 건물에서 피고 B과 함께 거주하고 있고, 2016. 6. 15. 이 사건 건물 중 1/2 지분을 피고 B으로부터 증여받아 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 한편 피고들은 2009년경 별지 1 목록 제3항 토지(이하 '제3토지'라 한다) 위에 별지 3 목록

감정참고도 표시 6 내지 14, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 창고처마선 41㎡'을 포함된 창고를 설치하거나, 2010. 12. 31.경 같은 감정참고도 표시 1, 내지 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 비닐하우스 71㎡(이하 위 비닐하우스와 창고처마선을 '비닐하우스 등'이라 한다)을 설치하여 사용하여 오고 있다.

마. 피고들은 2012년경부터 2013년경까지 별지 1 목록 제4 내지 7항 토지(이하 '제4 내지 7토지'라 한다) 위에 호두나무 약 100그루, 오가피나무 약 100그루 및 기타 수목 약 50그루 등 수목(이하 '이 사건 수목'이라 한다)을 식재하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7호증(가지번호 포함), 을 제1, 2, 3호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고의 주장 (가) 제1, 2토지에 관하여

원고 등이 피고 B와 사이에 기간의 약정 없는 사용대차계약을 체결하였는데, 피고 B이 원고 등의 승낙 없이 제3자인 피고 C에게 차용물을 사용·수익하게 하거나 그 사용수익에 족한 기간이 경과하여 위 사용대차계약의 해지권이 원고 등에게 발생하였고, 원고 등의 해지 의사표시로 위 사용대차계약은 종료되었으므로, 피고들은 원고 등에게 이 사건 건물을 철거하고, 제1, 2토지를 인도할 의무가 있다. 또한 피고들은 연대하여 원고 등에게 그 사용대차계약이 원고 등의 해지로 종료한 직후인 2016. 11. 1.부터 2018. 1. 31.까지의 임료 상당 손해합계액 2,338,000원 및 2018. 2. 1.부터 위 각 토지 인도완료일까지 매월 163,100원의 비율로 계산한 손해를 배상할 의무가 있다.

(나) 제3 내지 7토지에 관하여

피고들이 무단으로 제3 내지 7토지에 비닐하우스 등, 이 사건 수목을 설치하거나 식재하였으므로, 피고들은 원고 등에게 위 비닐하우스 등, 이 사건 수목을 철거하거나 수거하고, 위 각 토지를 인도할 의무가 있다.

또한 피고들은 연대하여 원고 등에게 피고들이 무단으로 제3 내지 7토지를 사용한 2010. 1. 1.부터 2018. 1. 31.까지의 임료 상당 손해 합계액 14,631,300원 및 2018. 2. 1.부터 위 각 토지

인도완료일까지 매월 174,000원의 비율로 계산한 손해를 배상할 의무가 있다.

(2) 피고들의 주장 제1 내지 7토지 전부에 관하여, 피고들이 원고 등과 함께 하는 행복한 가정과 생계를 위한 수단으로 건물, 다년생 수목 등을 소유하기 위하여 원고 등으로부터 사용승낙을 받고서 이 사건 건물을 건축하여 그에 관한 소유권등기를 마치거나 이 사건 수목을 식재하여, 민법 제280조, 제281조에 따라 지상권자로서 30년간 제1 내지 7토지 전부를 사용할 권한이 있으므로, 원고 등의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

나. 피고들의 제1 내지 7토지에 관한 사용권 취득 여부

제1, 2토지에 관하여 원고 등과 피고 B 사이에 기간의 약정이 없는 사용대차계약이 체결하여 피고 B이 그 사용권을 취득한 점은 앞서 본 바와 같고, 반면에 위 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 각 사실 및 사정에 비추어 보면, 제1 내지 7토지에 관하여 피고들이 지상권자로서 30년간 사용할 권한을 취득할 증거가 없고, 특히 제3 내지 7토지는 원고 등과 사이에 사용대차, 지상권설정 등 사용과 관련한 계약을 체결하거나 원고 등으로 위 각 토지의 사용을 허락받는 등 위 각 토지에 관한 사용권마저 취득한 것으로는 보이지 아니한다.

○ 원고 등이 2007. 7.경 피고 B에게 제1, 2토지만 기간의 약정이 없이 농가주택 및 부속창고 부지조성을 위하여 사용승낙하였고, 이에 피고 B이 위와 같이 제1, 2토지 위에 이 사건 건물을 건축하여 거주해오고 있는 사실

○ 반면에 피고들이 제3토지에 비닐하우스 등을 설치하거나 제4 내지 7토지에 이 사건 수목을 식재함에 있어서 원고 등으로부터 위 각 토지 사용에 관한 사전 동의 내지 사후 승낙을 받았다는 점을 인정할 증거가 없는 점

○ 나아가 지상권을 취득하려고 하는 자는 토지소유자와 지상권설정계약을 체결하고 등기함으로써 지상권을 취득한다 할 것인데, 원고 등과 피고들 사이에 제1 내지 7토지에 관하여 이 사건 건물, 비닐하우스 등, 이 사건 수목 등의 소유를 위한 지상권설정계약이 있었다는 점을 인정할 증거가 없고, 피고 B의 제1, 2토지 개발허가신청서에 기재된 용지확보계획에 소유자인 원고 등의 토지사용승낙만 있고 지상권설정은 해당 없다고 되어 있는 점{을 제1호증의 1(21/30) 참조}

○ 제1 내지 7토지에 관한 지상권설정등기가 되어 있지 아니한 이 사건에서, 제1, 2토지 위에 건축된

이 사건 건물에 관한 등기만으로는 위 각 토지에 관한 지상권을 취득한다고도 할 수 없는 점

다. 제1, 2토지에 관한 사용대차계약의 해지권 발생 여부

(1) 원고 등의 승낙 없이 제3자에게 차용물을 사용·수익하게 하였는지 여부 피고 B이 원고 등으로부터 사용대차한 제1, 2토지에 건축된 이 사건 건물 중 1/2 지분소유권을 피고 C에게 이전하고 그와 함께 거주한 점은 앞서 본 바와 같고, 위 건물의 지분소유권 이전 및 피고 C의 거주 과정에서 원고 등의 승낙이 있었다는 점에 관한 인정할 자료가 없으나, 사용차주인 피고 B이 법률상 배우자인 피고 C에게 위 건물의 지분소유권을 이전하고 함께 거주하도록 하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 위 차용물인 제1, 2토지의 본래의 용법에 따른 사용·수익의 일환으로 볼 수 있으므로, 이러한 사정만으로 피고 B이 차용물인 제1, 2토지를 제3자에게 사용하게 하였다고 보기 어렵다.

(2) 사용·수익에 족한 기간이 경과하였는지 여부 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, 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 1993. 11. 26. 선고 93다36806 판결, 1995. 3. 14. 선고 94다56371 판결 참조).

위 증거들, 갑 제3, 9 내지 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 다음 각 사실 등에 비추어 보면, 피고 B이 제1, 2토지의 사용수익을 종료하지 아니하였다 하더라도 그 사용수익에 충분한 기간이 경과한 것으로 보이므로, 대주인 원고 등은 계약을 해지하고 차용물인 제1, 2토지의 반환 등을 구할 수 있다.

○ 원고 등이 어머니인 피고 B에게 제1, 2토지의 사용을 승낙한 것은 피고 B으로 하여금 위 토지에 이 사건 건물을 지어 거주하도록 하면서 어머니와 자식 사이의 친목을 도모하기 위한 공간으로 사용하기 위한 것이었던 점

○ 이에 따라 피고 B은 제1, 2토지 위에 이 사건 건물을 신축하여 입주한 이래 그곳에서 현재까지

10년 넘게 배우자인 피고 C과 함께 계속 거주, 사용하여 오고 있는 점

○ 그런데 피고 C은 2015. 5. 26. 의붓딸인 선정자 E을 강제추행하여 징역 2년 6월, 집행유예 4년 형을 선고받아 확정된 점

○ 더 나아가 피고 C은 위 강제추행사실을 부인하면서 자신의 잘못을 반성하지 않고 변명으로 일관하고 있고, 피고 B은 피고 C의 변명에 동조하여 위 E을 포함한 원고 등과의 신뢰관계가 파탄 나고 서로간의 교류가 단절되었음은 물론 앞으로 그 관계가 회복될 가능성도 보이지 않아, 이 사건 건물이 어머니와 자식 사이의 친목을 도모하기 위한 공간으로서의 의미가 없어진 점

라. 소결론

(1) 원고의 제1, 2토지에 관한 청구에 관하여 갑 제5호증의 1, 2의 각 기재, 감정평가사 ○ 작성한 감정평가서 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 등이 2016. 10. 17. 제1, 2토지에 관한 사용대차계약의 해지의사표시를 담은 내용증명을 피고 B에게 발송하였고, 그 내용증명이 2016. 10. 18. 피고 B에게 배달된 점, 제1, 2토지에 관한 2016. 11. 1.부터 2018. 1. 31.까지의 임료 합계액과 2018년도의 월임료는 별지 임료감정평가명세표 기재와 같은 점 등을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고 등과 피고 B 사이의 제1, 2토지에 관한 사용대차계약이 2016. 10. 18. 적법하게 해지되었다 할 것이므로, 피고들은 공유자로서 이 사건 건물을 철거하고 원고 등에게 제1, 2토지를 인도하며, 위 사용대차계약이 해지된 이후로 원고가 구하는 2016. 11. 1.부터 2018. 1. 31.까지의 제1, 2토지의 임료 합계액 2,338,000원 및 2018. 2. 1.부터 위 각 토지의 인도완료일까지 위 각 토지의 2018년도 월임료인 163,100원의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

(2) 원고의 제3 내지 7토지에 관한 청구에 관하여 피고들이 아무런 권원 없이 무단으로 위와 같이 제3 내지 7토지에 비닐하우스 등을 설치하거나 이 사건 수목을 식재하는 등으로 점유·사용한 점은 앞서 본 바와 같고, 위 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 제3 내지 7토지에 관한 2010. 1. 1.부터 2018. 1. 31.까지의 임료 합계액과 2018년도의 월임료는 별지 임료감정평가명세표 기재와 같은 점을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고들은 비닐하우스 등을 철거하거나 이 사건 수목을 수거하고 원고 등에게

위 각 토지를 인도하며, 아래와 같이 계산한 제3 내지 7토지의 무단 점유시작일로부터 2018. 1.

31.까지 임료 합계액인 8,250,560원(925,860원 + 7,324,700원) 및 2018. 2. 1.부터 위 각 토지의 인도완료일까지 그 2018년도의 월임료 합계액인 174,000원의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

○ 제3토지의 무단 점유기산점으로부터 2018. 1. 31.까지 임료 합계 925,860원

- 피고들이 2009년경 창고를 지으면서 제3토지의 별지 3 목록 감정참고도 표시 (ㄴ)부분 41㎡을 그 창고처마선이 침범하였는데, 이로써 피고들이 제3토지 전부를 사용하였다고 할 수 없고 단지 그 침범 부분 41㎡만 사용하였다고 보이고, 피고들이 2010. 12. 31.경 제3토지의 같은 감정참고도 (ㄴ)부분 71㎡에 비닐하우스를 설치, 사용함으로써 실질적으로 제3토지 전부를 사용하게 된 것으로 보이므로, 2010. 1. 1.부터 2010. 12. 30.까지는 제3토지의 별지 3 목록 감정참고도 표시(ㄴ)부분 41㎡에 대한 부당이득금이 발생하고 2010. 12. 31.이후로 제3토지 전부에 대한 부당이득금이 발생한다고 봄이 상당하다.

- 제3토지의 2010. 1. 1.~2010. 12. 30. 임료 합계 18,860원(41×460원, 2010. 12. 31. 1일은 그 값이 미미하여 무시함, 이하 같음)

- 제3토지의 2010. 12. 31.~2018. 1. 31. 임료 합계 907,000원

○ 제4~7토지의 무단 점유시작일로부터 2018. 1. 31.까지 임료 합계 7,324,700원

- 이 사건 수목이 2012년경부터 2013년경까지 걸쳐서 제4 내지 7토지에 식재된 점, 각 단계마다의 식재면적을 특정할 자료가 없는 점 등에 비추어, 이 사건 수목이 위 각 토지에 식재가 완료되었다고 보이는 2013. 12. 31.이후의 부당이득금만 인정한다.

- 제4토지: 2013. 12. 31. 1일 2,600원(2013년 임료 958,000원/365일, 100원 미만은 버림, 이하 같음) + 2014. 1. 1.~2018. 1. 31. 4,469,400원 = 4,472,000원

- 제5토지: 2013. 12. 31. 1일 300원(115,200원/365일) + 2014. 1. 1.~2018. 1. 31. 535,400원 = 535,700원

- 제6토지: 2013. 12. 31. 1일 700원(273,100원/365일) + 2014. 1. 1.~2018. 1. 31. 1,269,400원 = 1,270,100원

- 제7토지: 2013. 12. 31. 1일 600원(225,100원/365일) + 2014. 1. 1.~2018. 1. 31.

1,046,300원 = 1,046,900원

3. 결론

그렇다면 피고들은 이 사건 건물, 비닐하우스 등을 철거하거나 이 사건 수목을 수거하고, 원고 등에게 제1 내지 7토지를 인도하며, 10,588,560원(2,338,000원 + 8,250,560원) 및 2018. 2. 1.부터 위 각 토지의 인도완료일까지 월 337,100원(163,100원 + 174,000원)의 비율로 계산한 손해배상금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사김현석

별지