

대전지방법원 2020. 12. 2 선고 2018가단220984 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A중중
소송대리인 법무법인 대세
담당변호사 배철욱

피 고 1. 재단법인 B
2. C교회
3. D
4. E

피고들 소송대리인 법무법인 (유한) 예울
담당변호사 최용문
변 론 종 결 2020. 11. 4.
판 결 선 고 2020. 12. 2.

주 문

1. 원고에게,
가. 피고 C교회는 별지 부동산 목록 제2항 기재 건물에서 퇴거하라.
나. 피고 D, 피고 E은 별지 부동산 목록 제3항 기재 건물에서 퇴거하라.
다. 피고 재단법인 B은 별지 부동산 목록 제2항, 제3항 기재 각 건물 및 별지 부동산 목록 제1항 기재

토지 지상의 별지 도면 55 내지 58, 55의 각 점을 차례로 연결한 선내 '라'부분 지상 건물을 각 철거하고, 별지 부동산 목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 14 내지 26, 30, 6 내지 8, 31, 10 내지 12, 32, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄹ'부분 1594㎡를 인도하라.

2. 피고 재단법인 B은 원고에게 2019. 3. 7.부터 위 'ㄹ'부분 1594㎡에 대한 위 피고의 점유종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 2,911,710원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 피고들은 공동하여 원고에게 2018. 7. 1.부터 별지 도면 표시 14 내지 26, 30, 6 내지 8, 31, 10 내지 12, 32, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄹ'부분에 대한 피고들의 점유종료일 또는 원고의 소유권상실일까지 월 2,911,710원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 부동산 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 1950. 5. 16. F, G, H 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 원고 종중은 1995. 1. 19. 위 토지에 관하여 1970. 2. 1. 매매를 원인으로 하여 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제4502호, 이하 '특조법'이라 한다)에 의하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 재단법인 B(이하 '피고 재단법인'이라 한다)은 이 사건 토지 지상의 별지 부동산 목록 제2항

기재 건물(별지 도면상 ‘다’부분, 이하 ‘이 사건 교회건물’라 한다)에 관하여 1983. 2. 9. 소유권보존등기를 마쳤고, 1991. 1. 12. 이 사건 토지 지상의 별지 부동산 목록 제3항 기재 건물(별지 도면상 ‘가’, ‘나’부분, 이하 ‘이 사건 사택건물’이라 한다)에 관하여 1990. 11. 16. 매매(이 아들 J)를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다. 한편 피고 재단법인은 이 사건 토지 지상의 별지 도면 표시 별지 도면 55 내지 58, 55의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘라’부분 지상 건물(화장실)을 소유하고 있으며, 이 사건 토지 중 ‘ㄹ’부분 1594㎡를 위 교회건물, 사택건물, 화장실(이하 ‘이 사건 각 건물’이라 한다)의 부지로 점유하고 있다.

다. 피고 C교회(이하 ‘피고 C교회’라 한다)는 이 사건 교회건물을, 피고 D, E은 이 사건 사택을 점유사용하고 있다.

라. 원고 종중은 2018. 6. 27. 피고 재단법인, C교회, D에게 ”C교회나 재단법인에서 2016년, 2017년, 2018년도 3기의 차임을 연체하고 있으므로, 민법 제640조, 제641조에 의하여 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 해지한다“는 내용증명을 발송하였고, 민법 제635조에 의하여 기간의 정함이 없이 묵시적으로 연장되어 온 이 사건 토지에 관한 임대차계약에 대해 해지의 의사표시를 한 이 사건 소장 부분이 피고 재단법인에 2018. 9. 6. 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 7, 11호증, 을 제10호증(각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 세종지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 피고들의 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고들의 본안전 항변

종중이 그 총유재산에 대한 보존행위로서 소송을 하는 경우에 종중총회의 결의를 거쳐야 하고, 위 결의는 특별한 규정이나 종친회의 관례가 없는 한 과반수의 출석에 출석자의 과반수로 결정하여야 하는데, 원고 종중이 위와 같은 결의를 거쳤다고 볼 수 없으므로, 이 사건 소는 부적법하다.

나. 판단

갑 제4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 종중은 2018. 7. 16. 종중 총회를

개최하여 종중규약 변경결의를 하였고, 이 사건 토지에 관한 관리행위로서 소를 제기하는 안건에 대하여 참석 종중원 전원의 찬성으로 가결 결의한 사실, 원고 종중규약 제15조는 총회 의결 정족수에 관하여 출석인원 과반수의 찬성으로 의결한다고 규정하고 있는 사실을 각 인정할 수 있고, 종중회의의 결의의 방법은 종중규약이나 종중관례에 따르되 종중규약이나 종중관례가 없을 때에는 종장 또는 문장이 성년 이상의 종중원을 소집하여 출석자의 과반수의 찬성으로 결의하는 것이 일반 관습이며, 종중원의 과반수가 출석하여 그 출석자의 과반수가 찬성하여야 유효한 결의로 되는 것은 아닌바(대법원 1994. 11. 11. 선고 94다17772 판결 참조), 위 인정사실과 법리에 비추어 보면, 원고 종중은 이 사건 소 제기를 위해 필요한 종중 총회의 결의를 거쳤다고 봄이 타당하므로, 이에 반한 피고들의 본안전 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 본안에 관한 당사자의 주장

가. 원고 종중

원고 종중은 피고 재단법인과 이 사건 토지 중 ‘ㄹ’부분에 관하여 기간의 약정없는 임대차계약을 체결하였는데, 피고 재단법인의 2기 이상의 차임 연체를 이유로 계약해지의 의사표시를 하였을 뿐만 아니라 민법 제635조에 의한 임대인의 해지통고로 인해 이 사건 임대차계약이 적법하게 해지되었는바, 원고 종중은 임대인이나 소유자로서 피고 재단법인에 대해 위 ‘ㄹ’부분 토지 지상에 있는 이 사건 각 건물의 철거 및 위 토지의 인도를 구하고, 위 각 건물을 점유, 사용하고 있는 나머지 피고들을 상대로 퇴거를 구하며, 피고들을 상대로 2018. 7. 1.부터 이 사건 토지 중 ‘ㄹ’부분에 관한 피고들의 점유종료일 또는 원고 종중의 소유권상실일까지 위 토지의 점유 사용으로 인한 부당이득금의 지급을 구한다.

나. 피고들의 주장

1) 피고 재단법인은 원고 종중과 임대차계약을 체결한 바 없고, 원고 종중이 이 사건 토지에 관하여 특조법에 기한 소유권이전등기를 경료할 때 제출한 보증서의 보증인인 K과 L는 보증인 자격이 없고, 보증인 M 부분은 진정성립을 인정할 수 없거나 그의 의사에 반하여 날인된 것으로, 위 보증서는

보증인 3인이라는 요건을 충족하지 못하여 효력이 없으므로, 원고 종중 명의의 등기는 추정력이 복멸되어 유효한 등기가 아니라고 할 것이므로 원고 종중이 이 사건 토지의 소유자임을 전제로 하여 피고 재단법인을 상대로 토지 인도, 각 건물의 철거, 나머지 피고들을 상대로 각 건물에서의 퇴거를 구할 수 없다.

2) 피고 D는 이 사건 토지에 본적을 둔 I(1989년 사망)으로부터 이 사건 토지의 일부를 증여받아 교회건물을 신축한 후 그가 소속된 피고 재단법인 명의로 1983. 2. 9. 소유보존등기를 경료하였는바, 피고 재단법인은 피고 C교회, D, E을 통하여, ① 1983. 2. 9.부터 교회건물 부지를 소유의 의사로 점유하여 왔고, ② 1990. 11. 16. I의 처 N과 아들 J으로부터 사택건물을 매수한 후 그때부터 지금까지 이 사건 토지 중 ‘ㄴ’부분을 소유의 의사로 점유하여 오고 있으며, 피고 재단법인의 점유는 평온, 공연하게 점유한 것으로 추정되므로, 피고 재단은 늦어도 이 사건 토지 중 ‘ㄴ’부분에 관하여 2010. 11. 16. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 취득하였는바, 이러한 지위에 있는 피고 재단법인에 대해 원고 종중이 토지 인도 및 건물 철거를 구할 수 없다.

4. 판단

가. 원고 종중 명의의 이 사건 토지에 관한 등기의 추정력

1) 관련법리

특조법에 의한 등기는 동법 소정의 적법한 절차에 따라 마쳐진 것으로서 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되므로, 그 추정의 번복을 구하는 당사자가 그 등기의 기초가 된 위 법 소정의 보증서나 확인서가 허위로 작성되었다거나 위조되었다든지 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라는 것을 주장·입증하여야 하고, 허위의 보증서나 확인서라 함은 권리변동의 원인이 되는 실체적 기재내용이 진실이 아닌 것을 의미하는 것이다. 종중 대표자의 선임결의에 하자가 있다 하더라도 등기가 실체권리관계에 부합하는 이상, 부적법한 대표자의 등기신청에 의하여 이루어졌다는 이유로 무효의 등기라고 할 수는 없다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다2189 판결, 대법원 1993. 7. 16. 선고 92다53910 판결 등 참조).

특조법에 따라 행정관청에 의해 보증인으로 위촉되었다면 특별한 사정이 없는 한 동인은 같은 법상의

적법한 보증인으로 추단되는 것이고, 또 특별조치법 시행령(1978. 3. 22. 대통령령 제8894호) 제5조에서 말하는 '부동산소재지 리·동에 계속하여 10년 이상 거주하고 있는 자'라는 의미는 같은 법에서 보증을 요구하는 취지 등에 비추어 '부동산소재지 리·동을 계속하여 10년 이상 생활의 본거지로 하고 있는 자'를 뜻하는 것으로 새김이 온당할 것이어서 주민등록법에 의한 주민등록지의 개념과는 반드시 일치한다고 할 수 없다(대법원 1991. 3. 27. 선고 90다11271 판결, 대법원 2007. 10. 25. 선고 2007다14827 판결 등 참조).

특조법의 규정 취지에 비추어 볼 때 위 법률이 요구하는 3인의 보증인들은 위 법률에 의하여 등기를 하고자 하는 확인서 발급신청인 이외의 제3자를 의미하는 것이라고 해석하여야 하고, 따라서 보증인으로 위촉된 본인이 자신 또는 자신이 대표자로 있는 종중이 사실상 양수한 토지에 관하여 위 구 부동산특별조치법에 의한 등기를 경료하고자 할 경우에는 자신은 당해 토지에 관한 보증인이 될 수 없다고 봄이 상당하므로 확인서 발급신청 종중의 대표 자신이 위 구 부동산특별조치법상 보증인의 1인으로 된 보증서 및 이에 기한 확인서에 의하여 경료된 등기는 절차상 위법한 등기로서 적법성의 추정을 받을 수 없다(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다45944 판결 참조).

2) 판단

가) 을 제3, 5호증의 각 기재 및 증인 M, O의 각 일부 증언에 의하면, 원고 종중이 이 사건 토지를 특조법에 기하여 종전 소유명의인들로부터 이전받기로 한 결의내용을 기재한 회의록(결의서)에 L를 비롯하여 원고 종중원 아닌 자들이 종중원으로 기재되어 있고, 1994. 9. 28.자 보증서(을 제4호증)에 보증인으로 기재된 K의 주민등록초본상 주소지가 1979년 P에서 Q로 변경되었다가 1987년 다시 P로 변경되어 위 보증서 작성 당시 K은 10년 이상 P에 주민등록상 주소지를 두지 못한 자인 점을 인정되나, 증인 K의 증언, 증인 O의 일부 증언과 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 토지는 R이라는 자가 원고 종중의 다른 토지를 처분해 버린 뒤 그 대신에 종중에 내놓은 토지로 원고 종중은 그러한 일이 다시없도록 3인 명의로 소유권이전등기를 경료하였던 것인 점, 위와 같은 주민등록상의 주소지의 변경에도 불구하고 보증인 K은 이 사건 토지의 소재지인 P를 계속하여 10년 이상 생활의 본거지로 하고 있는 자인 점, 보증인 L는 원고 종중의 종중 대표자거나 종중원인 자가 아닌 점을 각 인정할 수 있는바, 이를 위 법리에 비추어 살펴보면, K, L는 특조법상 적법한 보증인이라 봄이

타당하고, 원고 종중이 특조법에 기한 등기이전을 위해 구비서류로 제출한 결의서에 일부 하자가 있다는 사정만으로는 실체관계에 부합하는 등기가 무효라고 볼 수는 없으므로, 결국 등기의 추정력이 복멸된다는 피고들이 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 이 법원의 세종특별자치시S면장에 대한 사실조회결과(2018. 12. 14.자)에 의하면, 보증서에 날인된 M의 인영이 M의 인감도장에 의한 것임이 인정되므로 문서 전체의 진정성립이 추정되고, 한편 증인 M은 보증서에 날인된 인감도장을 이장인 K에게 맡겨 두었기 때문에 자신의 의사와 무관하게 K에 의해 보증서에 자신의 인영이 날인되었을 것이라는 취지의 증언을 하였으나, 인감도장을 타인에게 맡긴다는 것은 상당히 이례적이어서 위와 같은 M의 증언을 그대로 믿기 어렵고, 이에 당시 마을 이장이었던 K이 보관하고 있던 M의 도장은 막도장으로 마을 행정일을 처리하는 데 필요하여 가지고 있었던 것인 점을 보태어 보면, 위 인영을 M이 날인하였다고 봄이 타당하므로, 보증인 M의 인영의 진정성립을 인정할 수 없다는 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 원고 종중의 청구원인에 관한 판단

위에서 본 기초사실에 증인 O의 증언 및 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 이 사건 토지의 소유자인 원고 종중과 피고 재단법인 사이에 이 사건 토지 중 ‘ㄹ’부분에 관하여 기간의 약정이 없는 임대차계약이 체결된 사실을 인정할 수 있고, 원고 종중의 해지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2018. 9. 6. 피고 재단법인에게 송달되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 그로부터 6개월이 경과하였음이 역수상 분명한 이상 원고 종중과 피고 재단법인 사이의 임대차계약은 해지로 종료되었다¹⁾. 따라서 특별한 사정이 없는 한 임대인 내지 소유자인 원고 종중에게, 피고 재단법인은 이 사건 각 건물을 철거하고, 그 부지인 이 사건 토지 중 ‘ㄹ’부분을 인도할 의무가 있으며, 피고 C교회는 이 사건 교회건물에서, 피고 D, E은 이 사건 사택건물에서 각 퇴거할 의무가 있다.

다. 피고 재단법인의 점유취득시효 완성 여부

1) 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는

의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적 · 객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우나 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에도 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 위 기초사실과 을 제9호증의 기재, 증인 O의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 피고 D가 I로부터 이 사건 토지를 증여받았다고 하는 시점 이전인 1950. 5. 16.경 이미 이 사건 토지는 F, G, H 3인 명의로 소유권등기가 마쳐진 상태였는바, I은 이 사건 토지의 처분권한이 없는 이 사건 토지의 점유자에 불과하였을 뿐만 아니라 그들 사이에 토지 증여행위를 인정할 자료가 전혀 없는 점, 한편 피고 D는 그동안 원고 종종 대표자 O에게 토지를 지급해온 점 등에 비추어 보면, 피고 재단법인의 점유는 권원의 성질상 타주점유라 할 것이다. 따라서 이 사건 토지 중 ‘ㄹ’부분을 시효취득하였다는 피고들의 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 토지 임료 상당의 부당이득반환

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지 소유자인 원고 종종과의 관계에서는 그 건물의 소유자인 피고 재단법인만이 이 사건 토지의 점유자로서 그에 대한 임료 상당의 부당이득반환의무를 부담하는 것이고, 피고 재단법인으로부터 승낙을 받고 각 건물을 점유하고 있는 데 불과한 나머지 피고들은 위 토지의 점유자로서 부당이득반환의무를 진다고 볼 수 없으므로(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다27809 판결 등 참조), 피고 재단법인을 상대로 한 부당이득반환 청구만 이유 있고, 나머지 피고들에 대한 청구는 이유 없다.

2) 다음으로 부당이득금 반환 시기에 관하여 보건대, 이 사건 토지 중 ‘ㄹ’부분에 관한 임대차계약은

2019. 3. 6. 해지되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고 종중은 2019. 3. 7.부터 임대차계약 종료에 따른 임대인 또는 소유자로서 피고 재단법인을 상대로 부당이득금의 반환을 구할 수 있다고 봄이 타당하다. 따라서 2018. 7. 1.부터 2019. 3. 6.까지의 부당이득금 반환을 구하는 원고 종중의 주장 부분은 이유 없다.

3) 마지막으로 구체적인 부당이득금 액수에 관하여 보건대, 건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차에 있어서 약정임료가 실제 임료와 현격한 차이가 있는 경우, 임대차계약이 종료된 이후 반환할 부당이득금의 액수는 다시 산정된 부당이득 당시의 실제 임료 상당액이라고 할 것이고(대법원 2001. 6. 1. 선고 99다60535 판결 참조), 감정인 T의 임료감정결과에 의하면, 2019. 3. 7. 현재 이 사건 토지의 임료가 월 2,911,710원인 점이 인정되므로, 피고 재단법인은 원고 종중에게 2019. 3. 7.부터 이 사건 토지 중 ‘ㄹ’부분에 대한 위 피고의 점유종료일 또는 원고 종중의 소유권 상실일까지 월 2,911,710원의 비율로 계산한 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

5. 결 론

원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 강길연

별지

1) 원고 종중의 주장에 의하면 2016년 및 2018. 7. 16.경 원고 종중의 대표자였던 O가 피고 D로부터 차임 상당을 받았다는 것인바, 원고 종중의 2018. 6. 27.자 내용증명에 기하여 이 사건 임대차계약이 2기 이상의 차임 연체를 이유로 적법하게 해지되었다고 보기 어렵다.