

수원고등법원 2021. 4. 1 선고 2020나19810(본소), 2020나19827(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소 · 부동산 명도 및 철거]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

성남시

소송대리인 법무법인 시헌

담당변호사 전준호

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 변호사 공영서

변 론 종 결 2021. 3. 18.

판 결 선 고 2021. 4. 1.

제1 심판결 수원지방법원 성남지원 2020. 6. 5. 선고 2019가합409752 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소와 이 법원에서 제기한 반소청구를 모두 기각한다.
2. 항소비용과 반소로 인한 비용은 피고(반소원고)가 부담한다.
3. 제1심판결의 주문 제1의 나.항 중 “선내 (ㄴ) 부분 시멘트블록조”를 “선내 (ㄴ) 부분 지상 시멘트블록조”로, 별지 1 부동산목록 중 “5. 경기도 성남시 중원구 H 도로 10761㎡ 중 9.9㎡”를 “5. 경기도 성남시 중원구 H 도로 10761㎡ 중 3.9㎡”로 각 경정한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

가. 본소청구취지

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 별지 1 부동산 목록 4, 5 기재 각 토지 중 별지 3 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 지상 시멘트블록조 단층 무허가 주택 1동 268.8㎡를 철거하고, 별지 1 부동산 목록 4 기재 토지 및 별지 1 부동산 목록 5 기재 토지 중 별지 5 도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 3.9㎡를 인도하라.

나. 반소청구취지

원고는 피고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 성남시 중원구 G 대 320㎡(이하 ‘이 사건 대지’라 한다) 및 성남시 중원구 H 도로 10,761㎡(이하 ‘이 사건 도로’라 한다)는 모두 원고가 소유하고 있는 토지이다.

나. 이 사건 대지 및 이 사건 도로 중 별지 3 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 지상에 시멘트블록조 단층 무허가 주택 1동 268.8㎡(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)이 건립되어 있는데, 이 사건 주택이 이 사건 도로를 침범한 부분(이하 ‘이 사건 도로부분’이라 한다)은 별지 5 도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 3.9㎡에

해당한다.

다. 피고는 이 사건 주택을 사실상 소유하면서 이 사건 대지를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 9호증의 각 1, 2, 갑 제10호증의 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 본소청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 주택을 사실상 소유하면서 이 사건 대지 및 이 사건 도로부분에 대한 원고의 소유권을 방해하고 있다 할 것이므로, 이 사건 주택의 사실상 처분권자인 피고는 이 사건 대지 및 이 사건 도로의 소유자인 원고에게 이 사건 주택을 철거하고, 이 사건 대지와 이 사건 도로부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는, K가 원고의 동의를 받아 이 사건 대지 위에 이 사건 주택을 신축한 다음 원고와 이 사건 대지에 관한 대부계약을 체결하고 그곳에서 교회를 운영하여 오던 중 사망하였고, 이후 피고가 K의 유지를 받들어 이 사건 주택을 인수한 다음 2020. 8. 하순경 원고와, 피고가 M(가수 'N')으로부터 지급받을 채권으로 K가 체납한 사용료와 피고가 납부할 3년치 사용료를 대납하기로 합의하였으므로 이 사건 대지를 점유할 정당한 권원이 있다고 주장한다.

갑 제6 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 K 사이에 이 사건 대지에 관한 대부계약이 체결된 사실, K가 2017. 12. 14.경 대부료를 체납한 상태에서 사망한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 피고가 이 사건 대지에 관한 대부계약상 임차인의 지위를 적법하게 양도받았다거나 이 사건 대지에 관하여 원 · 피고 사이에 대부계약 등 적법한 사용계약이 체결되었음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 피고는 이 사건 주택에 대한 건물매수청구권을 갖고 있으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장하나, 민법 제643조에서 정한 임차인의 건물매수청구권은 적법하게 성립된 토지임대차계약이 기간만료로 종료된 경우 임대차계약을 성실히 지켜온 임차인이 임대인에게 상당한 가액으로 그 지상

건물의 매수를 청구할 수 있는 권리로서(대법원 1997. 12. 23. 선고 97다37753 판결 등 참조), 토지소유자와 건물소유자 사이에 적법한 토지사용계약이 체결되었음을 전제로 하는 것인데, 피고가 이 사건 대지에 관한 대부계약상 임차인 지위를 적법하게 양도받았다거나 이 사건 대지에 관하여 원 · 피고 사이에 대부계약 등 적법한 사용계약이 체결되었음을 인정할 증거가 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 이 부분 주장도 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

3) 피고는 원고의 본소청구가 신의칙에 반한다는 주장도 하고 있으나, 이 사건 대지 및 이 사건 도로부분의 소유권자로서 소유권에 기하여 방해배제청구권을 행사하는 원고의 본소청구가 신의성실의 원칙에 위배된다거나 권리남용에 해당한다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 자료도 없다. 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

피고는, 원고가 2019년 태풍이 예고되었을 당시 직원들을 동원하여 이 사건 주택의 지붕에 설치해 둔 방수막을 철거하는 바람에 비가 오면 천장에서 빗물이 새어 나와 벽에 곰팡이가 피어나고 피고 소유의 가구, 그림 10여 점과 수공예품이 훼손되었다고 주장하면서, 원고에 대하여 위와 같은 불법행위로 인하여 피고가 입은 정신적 손해로 반소청구취지 기재와 같은 금원의 지급을 구한다. 그러나 을 제1호증의 1, 2의 각 기재만으로는 원고가 피고의 주장과 같은 불법행위를 하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 반소청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 본소청구에 대한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 피고의 항소를 기각하고, 이 법원에서 제기한 피고의 반소청구를 기각하며, 제1심판결의 주문 제1의 나.항 중 “선내 (ㄴ) 부분 시멘트블록조”는 “선내 (ㄴ) 부분 지상 시멘트블록조”의, 같은 별지 1 부동산목록 중 “5. 경기도 성남시 중원구 H 도로 10761㎡ 중 9.9㎡”는 “5. 경기도 성남시 중원구 H 도로 10761㎡ 중 3.9㎡”의 각 오기임이 명백하므로 이를 각 경정하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이제정, 판사 박광서, 판사 차지원

[별지 1]

부동산 목록

1. [토지]

경기도 성남시 수정구 대 67.8㎡

2. [토지]

경기도 성남시 수정구 대 22.1㎡

3. [토지]

경기도 성남시 수정구 도로 841.7㎡ 중 0.1㎡

4. [토지]

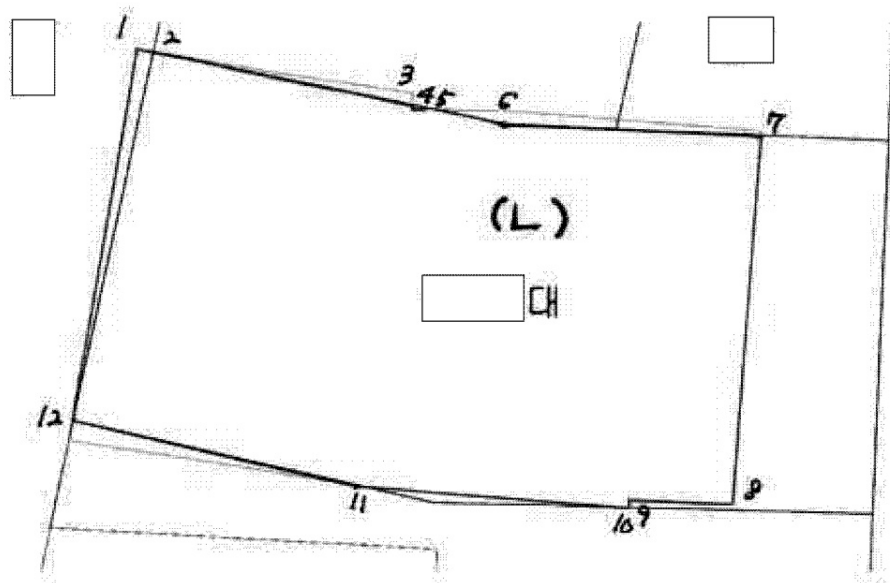
경기도 성남시 중원구 대 320㎡

5. [토지]

경기도 성남시 중원구 도로 10761㎡ 중 3.9㎡

합.

〈별지 3〉



[별지 5]

