

수원지방법원 성남지원 2020. 11. 13 선고 2020가단208163 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

수원지방법원 2021. 12. 9 선고 2020나95709 판결

수원지방법원 성남지원 2020. 11. 13 선고 2020가단208163 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 현우

담당변호사 육근환

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 이정호

변 론 종 결 2020. 10. 30.

판 결 선 고 2020. 11. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고,

나. 별지 목록 제2항 기재 토지를 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 1970년경부터 원고의 부 망 C(이하 ‘망인’이라 한다)이 소유하던 별지 목록 제2항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 사용하던 중 2002년경 그 지상에 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 원고는 2012. 5. 14. 이 사건 토지에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 사용대차 주장에 관한 판단

원고는 피고와 망인 사이에 이 사건 토지를 무상으로 사용하는 사용대차계약이 체결되었는데, 차주인 망인이 사망하였고, 피고가 이 사건 건물 소유를 목적으로 한 토지 사용수익에 충분한 기간이

경과되었으므로, 민법 제614조 등에 의해 위 사용대차계약이 해지되었으므로, 피고는 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 사용대차는 민법 제609조(사용대차의 의의)에서 정한 바에 따라 당사자 일방이 상대방에게 무상으로 사용, 수익하게 하기 위하여 목적물을 인도할 것을 약정하고 상대방은 이를 사용, 수익한 후 그 물건을 반환할 것을 약정함으로써 그 효력이 생기는데, 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 이 사건 토지를 임차하여 사용하여 오면서 차임 명목으로 매년 쌀 2가마니 내지 연간 70만 원을 지급하여 온 사실을 인정할 수 있으므로, 망인과 피고 사이에 이 사건 토지에 관하여 사용대차계약이 체결되었다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 임대차 주장에 관한 판단

1) 당사자들의 주장 요지

원고는, 피고와 망인 사이에 이 사건 토지에 관하여 임대차계약이 체결되었다고 하더라도 이는 임대기간의 정함이 없는 임대차이므로 당사자는 언제든지 해지 통고를 할 수 있고, 원고는 2019. 10. 21.경 이 사건 임대차계약 해지 통보를 하여 그로부터 6개월이 경과한 때 위 임대차계약은 종료되었으므로, 피고는 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다고 주장한다. 이에 대하여 피고는 망인과 임대기간을 영구로 하는 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

2) 판단

살피건대, 을 제1호증의 기재에 의하면, 망인이 1986년경 피고의 남편 D에게 건축허가신청용을 사용목적으로 하여 이 사건 토지 사용기간을 영구적으로 하는 내용의 토지사용승낙서를 작성, 교부한 사실은 인정되나, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정 즉, 위 토지사용승낙서는 피고의 남편 D이 이 사건 토지 위에 건물을 건축하기 위한 건축허가신청을 위하여 망인으로부터 받은 것으로 보이고 이로써 피고와 망인 사이에 이 사건 임대차계약의 임대기간을 영구적으로 하였다고 단정하기는 어려운 점, 위 토지사용승낙을 받은 D은 이 사건 토지 위에 점포 건물을 건축하여 이를 운영하였는데 피고가 2002년 전후 위 건물을 철거하고 이 사건 건물을

신축하는 데 많은 자금이 소요되어 피고가 이 사건 토지 사용 권리를 확보하기 위해 망인으로부터 위 토지를 매수하려고도 하였으나 망인이 이를 거절하였는바, 만약 임대기간을 영구로 정하였다면 굳이 피고가 이와 같이 토지 사용 권리를 확보하기 위한 노력을 들일 필요가 없다고 보이는 점, 망인과 피고 사이에 임대차계약서가 작성되지 않은 채 피고가 이 사건 토지를 임차하여 사용하여 오면서 매년 쌀 2가마니 내지 연간 70만 원 정도의 차임을 지급해 왔을 뿐인 점, 임대기간이 영구인 임대차계약은 토지 소유자인 임대인의 점유, 사용할 권리를 과도하게 제약하므로 이는 매우 이례적이라고 보이는데도 이에 관하여 피고와 망인 사이에 임대차계약서 등 객관적인 증거가 없는 점 등을 종합하면, 망인과 피고 사이에 이 사건 토지에 관하여 임대기간을 영구적으로 하는 내용의 임대차계약을 체결하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이 사건 임대차계약은 임대기간의 정함이 없이 체결되었다고 봄이 타당하다.

민법 제635조 제1항은 ‘임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다’고 규정하고, 제2항은 ‘상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다. 1. 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월’이라고 규정하고 있다.

피고가 이 사건 토지를 임대기간의 정함이 없이 임차한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제3호증의 기재에 의하면, 임대인의 지위를 포괄승계한 원고가 2019. 10. 21.경임대차계약 해지를 통보한 사실을 인정할 수 있으므로, 위 임대차계약은 2019. 10. 21.경으로부터 6개월이 경과한 2020. 4. 22.경 민법 제635조에 따라 적법하게 종료되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 이희경

부동산목록

1. 경기도 하남시
[도로명주소] 경기도 하남시
연와조 스타브 지붕 단층주택 및 근린생활시설
지하층 78.54㎡
1층 99.99㎡ (1층 내역 : 78.54㎡ 주택, 21.45㎡ 근린생활시설)
2. 경기도 하남시 천 242㎡