

수원지방법원 안산지원 2018. 8. 7 선고 2017가단60843(본소), 2018가단54135(반소) 판결
[소유권이전등기 · 건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 허건

피고(반소원고, 선정당사자) B

변론 종결 2018. 6. 12.

판결 선고 2018. 8. 7.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고, 선정당사자) 및 선정자에게,
가. 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 그 부분 122㎡비닐하우스를
철거하고,
나. 별지 목록 기재 각 토지를 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 선정당사자, 이하 '피고'라고만 한다) 및 선정자는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 목록 기재 각 토지 중 각 1/2 지분에 관하여 1999. 10. 일자불상경 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.반소 : 주문과 같다.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. C은 1946. 10. 5. 안산시 상록구 D 답 2,753㎡(이하 지번으로 특정한다. 다른 토지들도 마찬가지로이다)를 매수하고, 1946. 12. 14. 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. C은 1972. 1. 6. D 토지 인근에 있는 안산시 상록구 E 답 965㎡ 및 F 전 739㎡를 매수하고, 1972. 1. 10. 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 2000. 3.18. C으로부터 E 토지 및 F 토지를 매수하고, 2000. 3. 29. 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 C으로부터 D 토지 위에 축사를 신축하고, 무상으로 위 토지를 사용하는 것에 관한 동의서를 받고, 2000. 1. 5. G의 명의를 빌려 축사 건축허가신청을 하여 2000. 10. 30.경 건축허가를 받은 뒤 2001. 1.경 사용승인을 받았다.

라. D 토지에서 2000. 10. 30. 안산시 H 답 137㎡, 별지 제2목록 기재 토지(이하 '이 사건 제2토지'라고 한다)가 각각 분할되었다. H 토지는 2000. 12. 29. 지목이 도로로 변경되어 별지 제1목록 기재 토지(이하 '이 사건 제1토지'라고 하고, 이 사건 제2토지와 통틀어 '이 사건 각

토지'라고 한다)가 되었다.

마. D 토지는 2000. 12. 29. 지목이 목장용지로 변경되었고, 원고는 위 토지에 관하여 2001. 2. 2. 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

바. C은 2005. 4. 23. 사망하였고, C의 자녀인 피고(선정당사자)와 선정자[이하 피고(선정당사자)와 선정자를 합하여 '피고들'이라고 한다]가 이 사건 각 토지 중 각 1/2 지분을 상속하고, 2006. 7. 4. 위 각 지분에 관하여 피고들 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

사. 현재 원고는 이 사건 각 토지를 점유하면서 이 사건 제2토지 위에 별지 도면 표시 비닐하우스(이하 '이 사건 비닐하우스'라고 한다)를 신축하여, 이 사건 각 토지 및 이 사건 비닐하우스를 축사 운영을 위한 창고, 주차장 등으로 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 갑 제20호증의 2의 각 기재, 갑 제13 내지 17호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 1999. 10.경 C으로부터 이 사건 각 토지가 분할되기 전인 D 토지와 E 토지 및 F 토지를 매수하였고, 잔금 지급은 축사의 건축허가를 받은 뒤에, 소유권이전등기절차의 이행은 축사의 사용승인을 받은 뒤에 각각 이행하기로 약정하였다.

원고는 2000. 3. 23. 축사의 건축허가를 받은 뒤 C에게 잔금을 모두 지급하였으나, C은 세금 문제 때문에 원고가 가지고 있는 매매계약서가 필요하다는 이유로 원고로부터 매매계약서를 받아가서 돌려주지 않았고, 원고에게 알리지 않고 D 토지에서 이 사건 각 토지를 분할한 뒤 2001. 1.경 축사의

사용승인이 나자 원고에게 분할된 D 토지에 관하여 만 소유권이전등기를 마쳐주었다.

이처럼 원고는 C으로부터 이 사건 각 토지를 포함한 분할 전 D 토지를 모두 매수하고 매매대금을 지급하였으므로, C의 상속인들인 피고들은 원고에게 위 매매계약에 따라 이 사건 각 토지 중 각각 상속받은 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

원고가 분할 전 D 토지에 관하여 C으로부터 측사 신축에 관한 동의서를 받고 측사를 신축한 사실, 원고가 현재까지 이 사건 각 토지를 점유하면서 이 사건 제2토지위에 이 사건 비닐하우스를 신축하여 사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 갑 제1, 10호증, 을 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사실들을 종합하며 보면, 앞서 본 사실들 및 갑 제19, 20호증의 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 증인 I의 증언만으로 원고가 C으로부터 이 사건 각 토지를 매수하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 분할 전 D 토지로부터 이 사건 각 토지가 분할된 이후 남은 D 토지에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌는데, 소유권이전등기절차에는 매매계약서가 필요하므로 C이 원고의 매매계약서를 가지고 가 돌려주지 않은 상태에서 위 소유권이전등기절차가 이루어졌다는 원고의 주장은 믿기 어렵다. 원고는 당시 거래관행에 따라 법무사가 원고와 C으로부터 등기대상 부동산을 확인한 후 도장을 교부받고 등기를 위한 매매계약서를 임의로 작성하여 신고하였다고 주장하나, 위 주장이 사실이라 하더라도 법무사는 원고에게 매매 목적물의 지번, 면적 등을 확인하였을 것으로 보이므로 D토지가 분할된지 모르는 상태에서 소유권이전등기가 이루어졌다는 원고의 주장 또한 믿기 어렵다.

② 설령 원고가 분할 후 D 토지의 소유권이전등기 당시에 이 사건 각 토지의 분할사실을 몰랐다고 하더라도, 원고는 2001. 2. 14. J농업협동조합으로부터 돈을 대출받고분할 후 D 토지에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐주었다. 원고와 J농업협동조합은 대출과정에서 분할 후 D 토지에 관한 감정절차를 하였을 것이므로 원고는 적어도 2001.2. 14.경에는 이 사건 각 토지의 분할사실을

알았던 것으로 보이나 그 이후에도 C에게 이 사건 각 토지의 소유권이전등기를 요구하지는 아니하였다(원고는 당시 C에게 소유권이전등기절차의 이행을 요구하였으나 C에게 치매증상이 있어 이행받지 못하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다).

③ 분할 전 D 토지 위에는 곡선 도로가 관통하고 있었는데 이 사건 제1토지가 D토지에서 분할된 직후 안산시장에 의하여 직선도로로 개설되고 도로로 지목이 변경되었다. 이에 따라 남은 D 토지가 도로를 가운데 두고 분리되자 분리되어 나온 부분을 이 사건 제2토지로 분할한 것으로 보인다. 따라서 C이 굳이 원고를 속이면서 이 사건 각 토지를 분할할 이유가 없고, 분할 이후 변경된 도로를 포함하여 이 사건 각 토지의 이용현황은 원고를 포함하여 이 사건 각 토지를 이용하는 사람이라면 누구나 알 수 있도록 객관적으로 드러나는 것이므로, 원고도 이 사건 각 토지의 분할 사실을 알았을 것으로 보인다.

④ 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되는데(대법원 1997. 9. 30. 선고 95다39526 판결 등 참조), 분할 후 D 토지의 등기사항전부증명서에 의하면 원고 명의의 소유권이전등기는 2001.1. 20.자 매매를 원인으로 하므로, 위 토지에 관한 매매계약은 D 토지에서 이 사건 각토지가 분할된 이후인 2001. 1. 20.경 체결된 것으로 보아야 한다.

⑤ 이 사건 각 토지에 관한 재산세는 C 또는 피고들이 부담하여 왔다.

다. 소결론

따라서 원고의 본소 청구는 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인

이 사건 각 토지에 관하여 피고들 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실, 원고는 이 사건 각 토지를 점유하면서 이 사건 비닐하우스를 소유하고 있는 사실은 앞서 본바와 같다.

따라서 원고는 피고들에게 이 사건 비닐하우스를 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 원고의 항변

1) 주위적으로 원고는 C로부터 이 사건 각 토지를 매수하고 매매대금을 모두 지급였으므로 이를 점유할 권리가 있다고 항변하나, 위 매매사실을 인정할 증거가 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 항변은 이유 없다.

2) 예비적으로 원고는 C로부터 이 사건 각 토지에 관한 사용승낙을 받으면서 그기간을 명시하지 아니하였으므로, 원고가 축사를 운영하는 기간 동안 위 각 토지에 관하여 사용대차계약이 성립한 것으로 보아야 한다고 항변한다.

살피건대, C이 원고에게 이 사건 각 토지를 포함하는 분할 전 D 토지에 관하여 축사신축 및 대지사용을 무상으로 승낙한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고와 C 사이 에 이 사건 각 토지에 관한 사용대차계약이 성립하였다 할 것이고, 갑 제20호증의 2,4의 각 기재에 의하면 위 승낙 당시 사용기간을 정하지 아니한 사실이 인정된다.

민법 제613조 제2항에 의하면, 사용대차에 있어서 그 존속기간을 정하지 아니한 경우 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 있다.민법 제613조 제2항 소정의 사용수익에 충분한 기간이 경과하였는지의 여부는 사용대차계약 당시의 사정, 차주의 사용기간 및 이용상황, 대주가 반환을 필요로 하는 사정등을 종합적으로 고려하여 공평의 입장에서 대주에게 해지권을 인정하는 것이 타당한가의 여부에 의하여 판단하여야 한다(대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다23669 판결 등참조).

앞서 본 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고가 C로부터 축사신축 및 대지사용을 승낙 받은 시기는 적어도 축사 건축허가신청이 있는 2000. 1. 5.이전이므로, 무상으로 사용한 기간이 18년에 이르는 점, 최초의 사용대차계약 당시의 대주인 C은 이미 사망하여 대주와 차주간의 친분 관계의 기초가 변하였을 뿐더러, 차주 측에서 대주에게 무상사용 허락에 대한 감사의 뜻이나 호의를 표시하기는커녕 오히려 매매계약에 기한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 민사소송을 제기하여

다투는 등의 상황에 이를 정도로 쌍방의 신뢰관계 내지 우호관계가 허물어진 점 등을 종합하여 볼 때, 공평의 견지에 대주의 상속인인 피고들에게 위 사용대차의 해지권을 인정하는 것이 타당하다.

피고들이 원고를 상대로 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 내용이 담긴 이 사건반소장 부분이 2018.

3. 22. 원고에게 도달한 사실은 기록상 명백하므로, 이로써 위 사용대차계약은 적법하게 해지되었다.

따라서 원고의 이 부분 항변도 이유 없다.

다. 소결론

따라서 원고는 피고들에게 이 사건 비닐하우스를 철거하고, 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고들의 반소 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 최미영

별지