

인천지방법원 2016. 8. 9 선고 2015가단63571 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2016. 7. 5.

판결 선고2016. 8. 9.

주 문

1. 피고들은 원고에게 인천 중구 D 임야 517㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 지상 스틸하우스조 기와지붕 단층 무허가 건물 1동 130㎡를 철거하고, 위 토지 부분 130㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인천 중구 D 임야 517m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 피고들은 이 사건 토지의 일부인 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 130m²부분(이하 '이 사건 점유부분'이라 한다) 지상에 스틸하우스조 기와지붕 단층 건물 1동(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 짓고 위 토지부분을 점유 사용하며 'E'라는 상호로 식당을 운영하고 있다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증, 을 제1호증(각 가지번호 있는 호증 포함)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장요지

가. 원고의 주장요지

원고는 이 사건 토지의 소유자인데, 피고들이 원고의 승낙을 받지 아니하고 이 사건 점유부분에 이 사건 건물을 지어 이를 무단으로 점유하고 있으므로, 피고들은 원고에게 위 건물을 철거하고, 이 사건 점유부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장요지

피고들은 원고를 대리한 F과 이 사건 점유부분을 포함한 토지에 관하여 존속기간을 무기한으로 하는 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차계약을 체결하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

살피건대, 원고가 이 사건 토지의 소유자인 사실, 피고들이 이 사건 토지의 일부인 이 사건 점유부분에 이 사건 건물을 짓고 위 부분을 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 점유부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

살피건대, 을 제1호증의 1의 기재와 증인 F의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고를 임대인, 피고 B를 임차인으로 하여 작성되어 있는 임대차계약서(을 제1호증의 1)에 현출되어 있는 원고의 인영은 원고가 만든 인장(도장)에 의한 것이 아니라 피고 B이 만든 인장에 의하여 현출된 인영인 사실, ② 위 계약서작성 당시 F과 원고는 계약서를 작성하는 현장에 없었고, 피고 B이 위

계약서를 작성한 사실, ③ F이 '나는 땅을 지키는 관리를 한 것으로 원고의 땅에 다른 사람들이 들어와서 사는지 그것을 관리하였다. 이 사건 점유부분과 관련하여 피고 B와 원고 사이의 돈(임대료) 문제에 대해서는 아는 것이 없고, 내 이름으로 발행된 영수증(을 제5호증의 2)에는 내가 사인을 하지도 않았고 도장을 찍지도 않았다.'는 취지로 증언한 사실, ④ F과 피고 B은 형제관계인 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 비추어 보면, 피고들이 제출한 증거들만으로는 B이 원고로부터 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여받았다고 인정하기 부족하다(설사 B이 원고를 대리하여 피고 F과 임대차계약을 체결할 권한이 있어 위 임대차계약서에 따른 계약이 유효하다고 하더라도, 위 임대차계약서에 '건물의 소유를 목적으로 하는 임대차계약'이라는 내용이 전혀 기재되어 있지 아니한 점, 위 계약서의 존속기간에 '무기한'이라고만 기재되어 있는 점에 비추어 보면 위 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 하는 임대차계약이 아니라 단순히 기간을 정하지 않은 임대차계약에 불과하다고 할 것이다. 그리고 원고가 피고들을 상대로 건물철거 및 토지인도를 구하는 이 사건 소를 제기한 것은 그 임대차계약 해지의 의사를 표시한 것으로 봄이 상당한데, 이 사건 소장 부분이 2015. 11. 13. 피고들에게 송달된 것은 기록상 명백하고 민법 제635조 제1, 2항에 의하면 기간의 정함이 없는 임대차계약은 임대인의 해지통고로부터 6개월이 경과한 때에 그 해지의 효력이 발생하므로 이 사건 임대차계약은 이 사건 변론종결일 이전에 해지되었다고 할 것이다. 따라서 피고들의 임대차계약에 기초한 이행거절의 항변은 이 점에서도 이유 없다).

따라서 피고들의 위 주장을 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사배구민

별지