

인천지방법원 2020. 10. 23 선고 2018가합63807(본소) 판결 [(본소) 건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 설동근

피 고 B

소송대리인 변호사 최한신

변 론 종 결 2020. 7. 17.

판 결 선 고 2020. 10. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 인천 중구 C 대 2,179㎡ 지상 일반철골구조 기타지붕 3층 제2종 근린생활시설 및 단독주택 1층 447.07㎡, 2층 447.07㎡, 3층 104.35㎡를 철거하고, 위 토지를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인천 중구 C 대 2,179㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이고, 피고는 원고의 동생이다.

나. 피고는 원고로부터 이 사건 토지 등에 건물을 신축하는 것에 대한 승낙을 받아 이 사건 토지와 그에 인접한 인천 중구 D, E, F, G, H, I, C 각 토지 지상에 일반철골구조 기타지붕 3층 제2층 근린생활시설 및 단독주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 2014. 9. 22. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마치고 이 사건 건물에서 'J'라는 상호로 수련원을 운영하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 토지에 인접한 다른 토지에 K수련센터를 건축하여 원고, 피고, 원고의 자녀 L 명의로 사업자등록을 하고 피고와 피고의 남편 M이 K수련센터의 실질적인 운영을 맡아 그 운영 수익을 원고에게 분배하는 방법으로 K수련센터를 운영하던 중, 피고로부터 원고가 피고에게 유증하기로 하였던 이 사건 토지 중 200평 부분에 이 사건 건물을 신축하게 해 주면 그 건물에서 원고와 공동으로 수련원을 운영하여 원고에게 수익을 분배하여 주겠다는 동업 제안을 받고 피고에게 이 사건 토지 중 위 200평 부분과 그 나머지 부분 및 원고의 다른 토지에 이 사건 건물을 지을 수 있게 하여 주었다. 그런데 피고는 이 사건 건물에서 J를 단독으로 운영하여 동업 약정을 위반하였다. 원고는 이 사건 소장 송달로 피고의 동업 약정 위반을 원인으로 위 동업 약정 및 이 사건 토지의 사용관계를 해지한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 토지의 사용 관계

갑 제7호증, 제8호증의 1 내지 9의 각 기재에 의하면 피고가 2014. 9.경부터 2015. 8.경까지 J를 기존에 운영되고 있던 K수련센터와 함께 운영하여 원고에게 수익을 정산하여 준 사실은 인정된다. 그러나 갑 제9호증, 을 제7호증, 제19호증의 1, 2, 제26호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 건물은 이 사건 토지 중 피고가 원고에게 유증하기로 하였던 부분 등을 부지로 하여 건축된 점, 이 사건 건물의 건축주 명의를 원고, 피고, L의 공동 명의로

되어 있었다가 원고와 L의 동의에 의하여 피고 단독 명의로 변경되었던 점, 원고가 J 등과 관련하여 피고와 피고의 남편 M을 업무상횡령 및 사기 등 혐의로 고소하였으나 인천지방법검찰청에서 2019. 11. 12. 혐의없음(증거불충분) 처분을 받은 점 등에 의하면 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고가 신축하는 이 사건 건물에서 피고와 동업으로 J를 운영하는 것을 조건으로 피고에게 이 사건 토지를 사용하게 한 것이라고 인정하기 부족하다.

따라서 원고와 피고는 이 사건 토지에 관하여 사용기간을 정하지 아니한 사용대차 관계에 있다고 보는 것이 타당하다.

나. 관련 법리

민법 제613조 제2항에 의하면, 사용대차에 있어서 그 존속기간을 정하지 아니한 경우에는, 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. 여기서 사용수익에 충분한 기간이 경과하였는지의 여부는 사용대차계약 당시의 사정, 차주의 사용기간 및 이용상황, 대주가 반환을 필요로 하는 사정 등을 종합적으로 고려하여 공평의 입장에서 대주에게 해지권을 인정하는 것이 타당한가의 여부에 의하여 판단하여야 할 것이다(대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다23669 판결 등 참조).

다. 판단

앞서 인정한 사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 등, 즉 원고와 피고는 남매 사이인 점, 피고는 원고로부터 사용 승낙을 받아 이 사건 토지 중 원고가 피고에게 유증하기로 했던 부분을 중심으로 이 사건 건물을 신축한 점, 이 사건 건물은 일반철골구조의 3층으로서 상당히 견고한 건물로 보이는 점, 피고가 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마친 2014. 9. 22.부터 이 사건 변론종결일 무렵까지 약 6년 1개월밖에 경과하지 않았고, 피고는 계속 이 사건 건물에서 수련원을 운영하고 있는 것으로 보이는 점 등을 종합적으로 고려하면 피고가 이 사건 토지를

사용수익하기에 충분한 기간이 경과하였다고 보기 어렵다.

따라서 원고의 사용대차계약 해지는 적법유효하다고 볼 수 없으므로 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 염원섭, 판사 구세희, 판사 유동균