

전주지방법원 남원지원 2020. 11. 11 선고 2020가단1418 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

전주지방법원 2021. 8. 19 선고 2020나11707 판결

전주지방법원 남원지원 2020. 11. 11 선고 2020가단1418 판결

전문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 1. C

2. D

피고 2의 소송대리인 C

변론종결 2020. 10. 21.

판결선고 2020. 11. 11.

주문

1. 피고 C은 원고로부터 남원시 E 대 347㎡를 인도받음과 동시에 원고에게 F 답 327㎡ 지상에 설치된 컨테이너를 철거하고 F 답 327㎡를 인도하라.

2. 원고의 피고 C에 대한 나머지 청구와 피고 D에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 원고에게, 남원시 F 답 327㎡ 지상에 설치된 컨테이너를 철거하고 위 토지를 인도하며, 2020. 5. 1.부터 위 컨테이너 철거 및 토지 인도일까지 연 200만 원으로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 남원시 F 답 327㎡(이하 ‘이 사건 원고 소유 토지’)의 소유자이고, 피고 C은 위 토지에 맞닿아 있는 E 대 347㎡(이하 ‘이 사건 피고 C 소유 토지’)의 소유자이다.

나. 원고와 피고 C은 2016. 3. 30.경 구두로 기간의 정함이 없이 이 사건 원고 소유 토지와 피고 C 소유 토지를 상호 교환하여 사용하기로 하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 교환사용계약’)을 체결하였다.

다. 그 무렵부터, 원고는 이 사건 피고 C 소유 토지를 자신이 운영하는 펜션의 주차장 용도로 사용하였고, 피고 C은 이 사건 원고 소유 토지 중 일부에 컨테이너(이하 ‘이 사건 컨테이너’)를 설치하여 위 토지를 사용하였다.

라. 원고는 2019. 9. 30.경 피고 C에게 이 사건 교환사용계약의 해지를 통고하였다. [인정 근거] 다툴 없는 사실, 갑 1호증, 을 1호증의 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 원고가 주장하는 청구원인의 요지

원고와 피고들은 2016. 3. 30.경 이 사건 원고 소유 토지와 피고 C 소유 토지를 상호 교환하여 사용하기로 하는 내용의 계약을 체결하였다. 그 무렵부터, 원고는 이 사건 피고 C 소유 토지를 자신이 운영하는 펜션의 주차장 용도로 사용하였고, 피고들은 이 사건 원고 소유 토지 중 일부에 이 사건 컨테이너를 설치하여 위 토지를 사용하였다.

원고와 피고들 사이에 청소 및 진입로 문제로 다툼이 있자 원고는 2019. 9. 30.경 피고들에게 이 사건 계약의 해지를 통고하고 그 때부터 이 사건 피고 C 소유 토지를 사용하지 않고 있다. 이로써 위 계약은 그 무렵 해지되었다. 설령 위 계약이 위 해지 통고로 해지되지 않았다고 하더라도, 소장 송달로써 위 계약 해지의 의사표시를 하였으므로, 위 계약은 소장이 송달된 날 해지되었다.

따라서 피고들은 원고에게 이 사건 컨테이너를 철거하고 위 토지를 인도하며, 2020. 5. 1.부터 위 컨테이너 철거 및 토지 인도일까지 연 200만 원으로 계산한 임료 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 D에 대한 청구

원고와 피고 D가 이 사건 원고 소유 토지와 피고 C 소유 토지를 상호 교환하여 사용하기로 하는 내용의 계약을 체결한 사실을 인정할 아무런 증거가 없다. 앞서 인정한 바와 같이 원고는 피고 C와 사이에 이 사건 교환사용계약을 체결하였을 뿐이다.

원고와 피고 D가 이 사건 원고 소유 토지와 피고 C 소유 토지를 상호 교환하여 사용하기로 하는 계약을 체결하였음을 전제로 한 원고의 피고 D에 대한 청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

다. 피고 C에 대한 청구

1) 컨테이너 철거 및 토지 인도 청구에 관한 판단

가) 청구원인

원고와 피고 C이 이 사건 교환사용계약을 체결한 사실, 원고가 피고 C에게 이 사건 원고 소유 토지를 인도하였고, 피고 C이 위 토지 중 일부 지상에 이 사건 컨테이너를 설치한 사실, 원고가 2019. 9.

30.경 피고 C에게 이 사건 교환사용계약의 해지를 통고한 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

이 사건 교환사용계약은 원고와 피고 C이 기간의 정함이 없이 그 소유의 토지를 상호 교환하여 사용하기로 하는 내용으로 상호 상대방의 토지를 '유상으로' 사용하기로 하는 계약이므로, 민법상 임대차계약과 유사한 비전형계약에 해당한다. 따라서 원고와 피고 C은 언제든지 기간의 약정이 없는 이 사건 교환사용계약의 해지를 통고할 수 있고(민법 제635조 제1항 유추적용), 해지 통고일로부터 6개월이 경과하면 해지의 효력이 생긴다고 봄이 타당하다(같은 조 제2항 제1호 전단 유추적용). 이 사건 교환사용계약은 원고의 2019. 9. 30.경 해지 통고로 2020. 4. 1. 적법하게 해지되었다.

이 사건 교환사용계약은 원고의 해지 통고로 종료되었으므로, 특별한 사정이 없는 한, 피고 C은 원고에게 이 사건 컨테이너를 철거하고 이 사건 원고 소유 토지를 인도할 의무가 있다.

나) 피고 C의 주장 등에 관한 판단

(1) 피고 C은 원고로부터 이 사건 피고 C 소유 토지를 인도받기 전에는 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 동시이행항변을 한다.

피고 C이 이 사건 교환사용계약에 따라 원고에게 이 사건 피고 C 소유 토지를 인도한 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 살핀 바와 같이 이 사건 교환사용계약은 원고의 해지 통고로 2020. 4. 1. 종료되었다.

원고는 피고 C에게 이 사건 피고 C 소유 토지를 인도할 의무가 있고, 이 사건 교환사용계약 종료에 따른 피고 C의 이 사건 컨테이너 철거 및 이 사건 원고 소유 토지 인도의무와 원고의 이 사건 피고 C 소유 토지 인도의무는 동시이행관계에 있다.

이에 대하여 원고는 피고 C에게 이 사건 피고 C 소유 토지를 인도하였다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 을 2호증의 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고는 이 사건 소 제기 이후에도 이 사건 피고 C 소유 토지를 계속 사용하였던 것을 보일 따름이다.

피고 C의 위 주장은 정당하다.

(2) 피고 C은 원고의 피고 C에 대한 청구가 신의칙에 위배되거나 권리남용에 해당한다고 주장하나, 피고 C이 주장한 사정이나 제출한 증거만으로 원고의 피고 C에 대한 청구가 주관적으로 오직 피고 C에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 원고에게는 아무런 이익이 없고 객관적으로

사회질서에 위반된다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고 C의 위 주장은 받아들이지 않는다.

2) 손해배상 청구에 관한 판단

앞서 살핀 바와 같이 피고 C이 원고에 대하여 동시이행항변권을 가지는 이상 원고에게 이 사건 컨테이너를 철거하고 이 사건 원고 소유 토지를 인도하지 않았다고 하더라도, 이를 채무불이행(이행지체)으로 볼 수 없다.

피고 C이 이 사건 컨테이너 철거 및 이 사건 원고 소유 토지 인도 의무의 이행을 지체하고 있음을 전제로 한 손해배상 청구는 받아들이지 않는다.

3) 소결론

피고 C은 원고로부터 이 사건 피고 C 소유 토지를 인도받음과 동시에 원고에게 이 사건 컨테이너를 철거하고 이 사건 원고 소유 토지를 인도할 의무가 있다. 원고의 피고 C에 대한 손해배상 청구는 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 정당하므로 이에 한하여 받아들이고 나머지 청구는 기각하며, 피고 D에 대한 청구는 기각한다. 아울러 피고 C이 원고의 요구에 따라 원고에게 이 사건 컨테이너를 철거하고 이 사건 원고 소유 토지를 인도하려고 하였으나, 원고가 그 철거를 위한 중장비 출입을 방해하고 굳이 이 사건 소를 제기하였던 점, 이 법원이 변론기일에 원고에게 ‘원고와 피고 C이 이 사건 원고 소유 토지와 피고 C 소유 토지를 상호 인도하고, 피고 C이 원고에게 이 사건 원고 소유 토지 지상에 설치된 컨테이너를 철거한다’라는 내용의 조정을 권유하였으나, 원고가 끝내 이를 거절하였던 점 등의 사정을 고려하여 원고와 피고 C 사이에 생긴 소송비용도 원고가 부담하는 것으로 정한다.

판사 홍승모