

전주지방법원 2020. 9. 23 선고 2019가합4884 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송복대리인 변호사 박주원

피 고 B

소송대리인 변호사 정영권

변 론 종 결 2020. 7. 22.

판 결 선 고 2020. 9. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 전주시 완산구 C 답 3,306㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 19, 20, 21, 22, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 전 831.5㎡, 같은 도면 표시 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 잔디밭 602.9㎡에 식재된 나무 및 경작물을 각 수거하고, 위 답 3,306㎡ 중 별지 도면 표시 23, 24, 25, 26, 27, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내

(다) 부분 68.5㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 28, 29, 30, 31, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라) 부분 25.9㎡ 지상 화덕 및 구조물, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 32의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마) 부분 69.5㎡ 지상 닭장 및 저온저장고, 같은 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바) 부분 93.3㎡ 지상 농기계보관소 및 염소막, 같은 도면 표시 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 53, 54의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사) 부분 99.9㎡ 지상 창고, 같은 도면 표시 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 61, 62, 46의 각 점을 순차로 연결한 선내 (아) 부분 324.5㎡ 지상 비닐하우스, 같은 도면 표시 (자) 부분 지하에 매립한 정화조시설, 같은 도면 표시 (차) 부분 지상의 물탱크 하나를 각 철거하고, 위 답 3,306㎡를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제2, 5호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 전주지사에 대한 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 2015. 2. 15. 피고에게 전주시 완산구 C 답 3,306㎡(이하 ‘이 사건 농지’라 한다)를, 임대차기간을 2015. 2. 15.부터 2025. 2. 14.까지, 차임을 1년에 백미 240kg 후불로 지급받기로 정하여 임대하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

나. 피고는 현재 이 사건 농지를 점유하고 있고, 이 사건 농지 지상에 피고가 식재한 나무 및 경작물, 비닐하우스, 구조물(화덕, 잡동사니), 닭장 및 저온저장고, 농기계 보관소 및 염소막, 창고, 정화조 덮개, 물탱크 등이 존재하고 있다.

2. 판단

가. 원고의 주장

원 · 피고 사이의 임대차계약은 아래와 같은 이유로 효력이 없거나 해지되었으므로, 피고는 이 사건 농지를 점유할 권원이 없다. 따라서 피고는 원고에게, 이 사건 농지 지상 · 지하 시설물 등을 철거 · 수거하고, 이 사건 농지를 인도하여야 한다.

1) 선택적으로, 원고는 이 사건 임대차계약의 당사자를 D로 인식하고 있었는데, 피고는 D와 함께 원고가 2015. 2. 경황이 없고 궁박한 상황임을 이용하여, 임차인을 피고로 하는 사실상 백지상태인 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 이는 법률행위 내용의 유효요건인 확정성, 가능성, 적법성, 사회적 타당성의 요건을 갖추지 못하였고, 반사회질서에 해당하거나 불공정한 법률행위에 해당하여 무효이다.

또는 피고는 D와 함께 원고를 기망하여 이 사건 임대차계약의 당사자가 사실은 피고임에도 이를 알리지 않고 계약을 체결하거나, 원고 명의의 전대차 계약서를 위조하여 이를 완산구청에 제출하는 등 이 사건 농지를 위법하게 이용할 목적을 갖고 있었음에도 고의로 이를 알리지 않은 채 이 사건 임대차계약을 체결하였는바, 원고가 피고에게 이 사건 농지를 임대한 것은 사기에 의한 의사표시이므로, 이 사건 임대차계약을 취소한다.

2) 예비적으로, 피고는 차임을 2기 이상 연체하였고, 이 사건 농지 지상에 잔디밭, 화덕 등이 있는 구조물, 닭장, 저온저장고, 염소우리를 만들거나 비닐하우스 내부에는 가정집을 만들어 생활하고 그 지하에는 위 집에서 배출하는 오폐수를 처리하기 위한 정화조까지 설치하는 등 이 사건 농지를 무단으로 전용함으로써 계약을 위반하였으므로, 이 사건 임대차계약을 해지한다.

나. 이 사건 임대차계약의 무효 주장에 관한 판단

1) 이 사건 임대차계약은 확정성, 가능성 등이 없어 무효라는 주장 부분

계약이 성립하기 위하여는 당사자 사이에 의사의 합치가 있을 것이 요구되고 이러한 의사의 합치는 당해 계약의 내용을 이루는 모든 사항에 관하여 있어야 하는 것은 아니나 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여는 구체적으로 의사의 합치가 있거나 적어도 장래 구체적으로 특정할 수 있는 기준과 방법 등에 관한 합의는 있어야 한다(대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결 등 참조).

위에서 인정한 사실, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들,

즉 ① 이 사건 임대차계약 당시 작성된 계약서에 피고의 성명이 기재되어 있고, 임대차계약의 기간, 차임의 종류, 차임의 지급시기 등에 관한 구체적인 약정이 존재하는 점, ② 원고는 이 사건 임대차계약 체결 이후인 2015년, 2016년 피고로부터 차임에 해당하는 백미 240kg을 받은 점 등을 종합하면, 원고는 이 사건 임대차계약의 당사자가 피고라는 점을 명확하게 인식하고 있었고, 그 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여 구체적으로 의사합의가 이루어져서 이 사건 임대차계약이 이루어졌다고 판단된다.

2) 반사회질서 법률행위로서 무효라는 주장 부분

민법 제103조에 의하여 무효로 되는 반사회질서 행위는 법률행위의 목적인 권리의무의 내용이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위배되는 경우뿐만 아니라, 그 내용 자체는 반사회질서적인 것이 아니라고 하여도 법률적으로 이를 강제하거나 법률행위에 반사회질서적인 조건 또는 금전적인 대가가 결부됨으로써 반사회질서적 성질을 띠게 되는 경우 및 표시되거나 상대방에게 알려진 법률행위의 동기가 반사회질서적인 경우를 포함한다.

이 사건 임대차계약의 내용이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위배되거나, 반사회질서적인 조건 또는 금전적인 대가가 결부되었다는 등 이 사건 임대차계약의 동기가 반사회질서적이라고 볼 만한 사정을 인정할 아무런 증거가 없다.

3) 불공정한 법률행위로서 무효라는 주장 부분

민법 제104조의 불공정한 법률행위가 성립하기 위해서는 법률행위의 당사자 일방이 궁박, 경솔, 무경험의 상태에 있고, 상대방이 이러한 사정을 알고 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 있어야 하며, 나아가 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 있어야 할 것인바, 이 사건 임대차계약상 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하였다거나, 원고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 궁박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 볼 만한 아무런 증거가 없다.

다. 기망에 의한 의사표시 취소 주장에 관한 판단

이 사건 임대차계약의 임차인이 피고임은 앞서 본 바와 같은데, 피고가 이 사건 임대차계약 체결 당시 D와 함께 사실은 피고가 임차인임에도 이를 묵비한 채 ‘임차인은 D이다’라고 설명하는 등 원고를

기망하였다고 인정할 아무런 증거가 없다. 오히려 을 제1호증의 기재에 의하면, 원고는 이 사건 임대차계약 당시 피고가 임차인으로 기재된 임대차계약서의 원고 이름 옆에 자신이 작성한 문서임을 나타내는 표식을 한 사실을 인정할 수 있다[다만, 성명란의 서명(“A”)은 원고의 자필서명으로 보이지는 아니한다].

원고는 피고가 이 사건 농지를 무단으로 전대할 목적으로 원고를 기망한 채 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 원고 명의의 전대차 동의를 위조하여 이를 행사하였다는 취지로도 주장하나, 갑 제4호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 2015. 3. 1. 유한회사 E(대표자 D)에 대하여 이 사건 농지를 전대하였는데, D는 원고의 고향친구로 이 사건 임대차계약의 체결을 주도적으로 진행하였던 점, ② 2015. 3. 1. 작성된 전대차 동의서에 찍힌 원고의 인영이 원고가 2018. 7. 14. 피고에게 내용증명우편으로 발송한 문서에 찍힌 원고의 인영과 동일한 것으로 보이는 점1), ③ 원고가 2015. 3. 13. 피고에게 원고의 주민등록증 사본을 팩스로 송부한 점 등을 종합하면, 원고는 적어도 피고에게 전대차 동의서 작성 권한을 부여하였거나 사후에 위 전대차계약을 추인한 것으로 판단된다.

라. 계약 해지 주장에 관한 판단

1) 차임연체 여부

위에서 인정한 사실, 앞서 든 증거들 및 을 제5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원 · 피고는 이 사건 임대차계약상 임차인이 계속하여 2회 이상의 차임의 지급을 연체하는 경우 임대인은 즉시 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있는 것으로 약정한 사실, 피고는 원고에게 2015년, 2016년의 차임은 모두 지급하였으나, 2017년분의 차임은 지급하지 않은 사실, 피고는 원고에게 2018년분 차임은 일부만 지급한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 피고가 계속하여 2회 이상의 차임의 지급을 연체하였는지에 관하여는 이를 인정할 아무런 증거가 없다(오히려, 원고는 2017년부터 일방적으로 이 사건 임대차계약의 차임에 해당하는 백미 240kg을 일시에 지급받는 것이 부당하다는 취지로 피고의 차임 제공을 거절하였던 것으로 보이고,

을 제6호증의 기재에 의하면 피고는 2019년분 차임 역시 일부 지급한 것으로 보인다).

2) 무단용도변경 여부

이 사건 농지 지상에 피고가 식재한 나무 및 경작물, 비닐하우스, 구조물(화덕/잡동사니), 닭장 및 저온저장고, 농기계 보관소 및 염소막, 창고, 정화조 덮개, 물탱크 등(이하 ‘이 사건 지상물’이라 한다)이 존재하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원 · 피고는 이 사건 임대차계약상 임차인이 임대인의 동의 없이 부동산의 용도나 구조 등을 변경하는 경우 임대인이 즉시 이 사건 임대차계약을 해지 할 수 있는 것으로 약정한 사실, 피고가 이 사건 지상물의 설치 과정에서 원고로부터 동의를 받지 않은 사실을 인정할 수 있다.

그러나 당사자 사이 이 사건 임대차계약의 해지사유로 상정한 ‘부동산의 용도, 구조 변경’은 토지의 지목이 변경되는 것을 의미한다 할 것인데, 피고가 이 사건 농지의 점유 과정에서 지목을 변경하였다고 볼 아무런 증거가 없다. 또한 이 사건 지상물 설치로 인하여 이 사건 농지의 원상회복이 불가능하게 되었다고 볼 만한 증거가 없는 이상, 피고의 이 사건 지상물의 설치가 무단용도변경에 준하는 것으로 보아 이 사건 임대차계약의 해지 사유가 된다고 볼 수도 없다.

마. 소결론

따라서 이 사건 임대차계약의 효력이 없거나 그 계약이 종료되었음을 전제로 하는 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

그러므로 원고의 청구를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 남 현, 판사 남궁주현, 판사 곽 지 영

1) 법원은 반드시 감정으로써 인영의 동일여부를 판단할 필요가 없고 육안에 의한 대조로써도 이를 판단할 수 있다(대법원1991. 10. 11. 선고 91다12707 판결, 대법원 1971. 1. 26. 선고 70다2623 판결 등 참조).