

청주지방법원 충주지원 2017. 4. 6 선고 2016가단22595(본소), 2016가단23994(반소) 판결
[토지인도 및 건물철거 · 통행권 확인]

재판경과

청주지방법원 2018. 2. 22 선고 2017나11972(본소), 2017나11989(반소) 판결

청주지방법원 충주지원 2017. 4. 6 선고 2016가단22595 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2017. 3. 9.

판결 선고 2017. 4. 6.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 참고도 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 59㎡ 지상 비닐하우스, 별지2 참고도 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 나 부분 60㎡ 지상 비닐하우스, 별지3 참고도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 21㎡ 지상 주택, 별지3 참고도 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 나 부분 2㎡ 지상 화장실을 각 철거하고, 위 별지1 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2017. 1. 19.부터 별지1 목록 기재 부동산의

인도완료일까지 연 320,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 그 10%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 별지1 목록 기재 부동산의 인도완료일까지 월 200,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 별지1 목록 기재 부동산 중 별지4 참고도 표시 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 28, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 나, 다 부분 116㎡에 대하여 피고에게 통행권이 있음을 확인하고, 원고는 위 토지에 대한 피고의 통행을 방해하는 일체의 행위를 하여서는 아니 된다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자로 1991년경 피고에게 이 사건 토지(2007. 3. 29. 충주시 C 전 479㎡를 합병하기 전의 토지)를 차임 연쌀 2가마(가마당 80kg)로 정하여 임대(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하였다.

나. 피고는 이 사건 토지 중 별지2 참고도 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 59㎡ 지상 비닐하우스, 별지2 참고도 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 나 부분 60㎡

지상 비닐하우스, 별지3 참고도 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 나 부분 2m² 지상 화장실을 각 설치하여 소유하고 있고, 이 사건 토지에 인접한 충주시 D 대 58평(이하 '이 사건 피고 토지'라 한다) 지상에 주택을 소유하면서 이 사건 토지 중 별지3 참고도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 21m²를 침범하여 피고 소유 주택의 부지로 사용하고 있다(이하 위 각 비닐하우스, 화장실, 이 사건 토지 지상의 주택 부분을 합하여 '이 사건 각 지상물'이라 한다).

다. 원고가 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장부분이 2016. 7. 18. 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 충주지사장에 대한 각 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

(1) 원고는 2015년경부터 피고에게 이 사건 토지에 관한 차임을 올려 줄 것을 요구하였으나 피고가 이에 응하지 않아 이 사건 임대차계약을 해지하겠다고 통보하였고, 설사 그렇지 않더라도 이 사건 소장부분의 송달로 이 사건 임대차계약을 해지한다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 토지 지상의 이 사건 각 지상물을 철거할 의무가 있으며, 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

(2) 피고는 이 사건 피고 토지에서 충주시 E, F 소재 각 토지 지상의 독이나 구거를 이용하여 통행을 할 수 있고, 피고가 주장하는 통행로는 이 사건 토지의 가운데를 통과하는 것으로 원고에게 손해가 가장 큰 방법으로 받아들일 수 없다.

나. 피고 주장의 요지

(1) 이 사건 임대차계약은 여전히 유효하고, 피고 소유 주택이 이 사건 토지를 일부 침범하고 있다고 하더라도 이는 20년간 소유의사로 평온·공연하게 점유한 것으로 취득시효가 완성되어 주택의 철거의무가 없다.

(2) 이 사건 피고 토지에서 공로로 통행하기 위해서는 이 사건 토지 중 별지4 참고도 표시 2, 3, 4, 5,

6, 7, 8, 28, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 나, 다 부분 116m²(이하 '이 사건 통행로'라 한다)를 통하는 것이 유일한 통로이므로, 이 사건 통행로에 대하여 주위토지통행권의 확인을 구한다.

다. 판단

(1) 본소청구에 관한 판단 (가) 이 사건 임대차계약의 해지 여부에 관한 판단

이 사건 임대차계약은 기간의 정함이 없는 임대차이고, 이 사건 소장부분의 송달로 임대인인 원고가 임차인인 피고에게 계약해지의 통고를 하였으므로, 민법 제635조 제2항 제1호에 따라 위 통고가 피고에게 송달된 2016. 7. 18.로부터 6월이 경과한 2017. 1. 19.에 이 사건 임대차계약은 해지되었다고 할 것이다(원고가 2015년경 피고에게 해지통고를 하였다는 점은 이를 인정할 증거가 없다).

(나) 이 사건 토지의 인도 및 각 지상물의 철거청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약의 해지에 따라 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 토지 지상의 이 사건 각 지상물을 철거할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 토지 중 피고 소유 주택의 부지 부분에 대하여는 점유취득시효가 완성되었다고 주장하나, 부동산의 점유권원의 성질이 분명하지 아니할 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 점유자는 소유의 의사를 가지고 선의로 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되지만 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 가지지 아니한다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사로 하는 점유라는 추정은 깨진다고 할 것(대법원 2011. 4. 28. 선고 2010다101615 판결 등 참조)인데, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 토지에 건물을 건축하고자 하는 사람은 이웃한 토지와 경계 등을 측량하여 그 결과에 따라 건물의 부지를 정하여 건물을 건축하는 것이 일반적인 점, ② 피고 소유 주택은 건축허가를 받아 설계와 감리를 거쳐 건축된 건물인 점, ③ 피고 소유 주택이 이 사건 토지를 침범한 면적이 21㎡로 그 면적이 적지 아니하여 단순한 경계 측량의 착오로 이 사건 토지를 침범한 것으로 보이지 아니하는 점, ④ 피고 소유 주택은 1995. 6. 3. 사용승인을 받았는데 이 시기는

피고가 이 사건 토지를 임차한 이후인 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 토지의 임차인으로 이 사건 토지를 점유하면서 그 일부에 피고 소유 주택을 신축한 것으로 볼 것이어서 이는 악의의 무단점유이거나 임차인으로서의 점유에 해당하여 자주점유의 추정은 깨어졌다고 볼 것이므로, 자주점유를 전제로 한 피고의 위 주장은 이유 없다.

(다) 부당이득반환청구에 관한 판단

이 사건 임대차계약의 해지로 피고는 이 사건 토지를 원고에게 인도할 때까지 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 할 것인데, 이 사건 임대차계약의 차임이 연 쌀 2가마이고, 쌀 2가마의 가격이 320,000원임은 피고가 자인하고 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 임대차계약이 해지된 2017. 1. 19.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 연 320,000원의 비율에 의한 차임상당 부당이득을 반환할 의무가 있다(원고의 청구원인이 차임이 아닌 차임상당 부당이득이 분명한 이상 이 사건 임대차계약이 해지된 2017. 1. 19.을 기산점으로 하여야 하고, 이 사건 토지에 대한 차임 평가액이 위 연 320,000원을 초과한다는 점에 대하여는 아무런 입증이 없다).

(2) 반소청구에 관한 판단 주위통지통행권은 공로와 사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 피통행지 소유자의 손해를 무릅쓰고 특별히 인정하는 것이므로, 통행로의 폭이나 위치, 통행방법 등은 피통행지 소유자에게 손해가 가장 적게 되도록 하여야 하고, 이는 구체적 사안에서 쌍방 토지의 지형적·위치적 형상과 이용관계, 부근의 지리 상황, 인접 토지 이용자의 이해관계 기타 관련 사정을 두루 살펴 사회통념에 따라 판단하여야 한다. 그리고 주위토지통행권이 인정된다고 하더라도 그 통로를 상시적으로 개방하여 제한 없이 이용할 수 있도록 하거나 피통행지 소유자의 관리권이 배제되어야만 하는 것은 아니므로, 쌍방 토지의 용도 및 이용 상황, 통행로 이용의 목적 등에 비추어 그 토지의 용도에 적합한 범위에서 통행 시기나 횟수, 통행방법 등을 제한하여 인정할 수도 있다고 할 것이다. 또한 주위토지통행권의 확인을 구하기 위해서는 통행의 장소와 방법을 특정하여 청구취지로서 이를 명시하여야 하고, 민법 제219조에 정한 요건을 주장·증명하여야 한다. 그러므로 주위토지통행권이 있음을 주장하여 확인을 구하는 특정의 통로 부분이 민법 제219조에 정한 요건을 충족하지 못할 경우에는 다른 토지 부분에 주위토지통행권이 인정된다고 할지라도 원칙적으로 그 청구를 기각할 수밖에 없다. 다만 이와 달리 통행권의 확인을 구하는 특정의 통로 부분 중 일부분이

민법 제219조에 정한 요건을 충족하거나 특정의 통로 부분에 대하여 일정한 시기나 횟수를 제한하여 주위토지통행권을 인정하는 것이 가능한 경우라면, 그와 같이 한정된 범위에서만 통행권의 확인을 구할 의사는 없음이 명백한 경우가 아닌 한 그 청구를 전부 기각할 것이 아니라, 그렇게 제한된 범위에서 청구를 인용함이 상당하다(대법원 2017. 1. 12. 선고 2016다39422 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 피고가 주장하는 이 사건 통행로는 원고 소유의 이 사건 토지의 중앙 부분을 관통하는 것으로, 이와 같은 통행로가 인정된다면 이 사건 토지는 사실상 양쪽으로 나뉘는 결과가 되어 원고의 토지 이용에 중대한 제한을 받게 되는 점, 피고는 이 사건 토지의 가장자리 부분을 통행하는 방법 등으로 원고의 손해를 줄일 수 있는 다른 방법이 있다고 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고가 주장하는 이 사건 통행로는 민법 제219조에 정한 요건을 충족하지 못한 것으로 이에 대하여 피고의 통행권을 인정할 수 없다.

따라서 피고의 반소청구는 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 이 사건 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 원고에 대한 반소청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사강진우

별지