

춘천지방법원 2014. 11. 18 선고 2013가단11457 판결 [토지인도 및 건물철거]

재판경과

춘천지방법원 2016. 1. 8 선고 2014나6842 판결

춘천지방법원 2014. 11. 18 선고 2013가단11457 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

피고1. D

2. 화천군

3. E

4. F

5. G

6. H

7. I

8. J

9. K

변론 종결 2014. 7. 22.

판결 선고 2014. 11. 18.

주 문

1. 원고들에게,

가. 피고 화천군은 강원 화천군 L 대 608㎡ 중 별지 제1도면 표시 ㄴ, ㄷ, 키, 치, ㄴ의 각 점을 순차로 연결한 선내 ④ 부분 7㎡ 지상 세멘구조물 계단을 철거하고 위 부분 토지를 인도하고,

나. 피고 G은 강원 화천군 L 대 608㎡ 중 별지 제1도면 표시 ㄱ2, 0, ㄱ, 근2, ㄷ2, ㄴ2, 72의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 40㎡ 지상 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱㄱ, ㄴ니의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 7㎡ 지상 스레트 목조창고에서 각 퇴거하고,

다. 피고 J은 강원 화천군 L 대 608㎡ 중 별지 제1도면 표시 ㄷ, ㄱ, ㄷ, ㄷ2, ㄷ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 29㎡ 지상의 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 ㅎ, ㄷ2, ㄷ, ㄷ, ㅎ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 6㎡ 지상의 스레트 목조창고에서 퇴거하고,

라. 피고 K은 강원 화천군 L 대 608㎡ 중 별지 제2도면 표시 ㄷ, ㄹ, ㄴ, ㄷ4, ㄷ3의 각 점을 순차로 연결한 선내⑦ 부분 8㎡ 지상 시멘벽돌조 스레트 창고 및 같은 도면 표시 ㄹ, ㄷ3, 74, ㄴ4, 근의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 7㎡ 지상 세멘구조물 계단을 각 철거하고, 위, ⑭ 부분 토지를 각 인도하라.

2. 원고들의 피고 D, E, F, H, I에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 D, E, F, H, I 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담하고, 원고들과 피고 화천군, G, J, K 사이에 생긴 부분은 피고 화천군, G, J, K이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 원고들에게, 피고 D는 강원 화천군 L 대 608㎡ 중 별지 제1도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄱ지, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내⑦ 부분 8㎡ 지상 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 ㄱ, ㄷ, 1, 1, 지의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 3㎡ 지상 세멘벽돌조 창고를 각 철거하고, 위, 부분

토지를 각 인도하고, 피고 E은 강원 화천군 L 대 608m² 중 별지 제1도면 표시 ㄹ, ㅁ, 72, ㅎ1, 근의 각 점을 순차로 연결한 선내 바' 부분 23.5m² 지상 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 1, ㄱ, ㄴ2, ㄷ, 나, 다, 힘의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 9m² 지상 스투트 목조창고를 각 철거하고, 위 바, 부분 토지를 각 인도하고, 피고 F은 강원 화천군 L 대 608m² 중 별지 제1도면 표시 ㄱ2, 0, ㅈ, 근², ㄷ, ㄴ2, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉗ 부분 40m² 지상 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 ㄴㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱㄱㄱ, ㄴ니의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉘ 부분 7m² 지상 스투트 목조창고를 각 철거하고, 위, 1 부분 토지를 각 인도하고, 피고 H은 강원 화천군 L 대 608m² 중 별지 제1도면 표시 ㅈ, ㅎ, ㅁ², 근², ㅈ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 39m² 지상 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 ㄱ, ㄹ, ㅁㄹ, ㅎ, 기의 각 점을 순차로 연결한 선내 다 부분 10m² 지상 스투트 목조창고를 각 철거하고, 위, 다' 부분 토지를 각 인도하고, 피고 I은 강원 화천군 L 대 608m² 중 별지 제1도면 표시 ㅎ, ㄱ, ㅅ, ㅁ², ㅎ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 29m² 지상 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 ㅎ, ㅁ2, ㅅ, ㅅ, ㅎ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 6m² 지상 스투트 목조창고를 각 철거하고, 위, 부분 토지를 각 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들은 강원 화천군 L대 608m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 각 3분의 1 지분을 공유하고 있다.

나. 피고 D는 이 사건 토지 중 별지 제1도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㅎ', 지, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 8m² 지상 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 ㅈ, ㅎ', 식, 01, 지의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 3m² 지상 세멘벽돌조 창고를 소유하고 있다.

다. 피고 화천군은 이 사건 토지 중 별지 제1도면 표시 ㄴ, ㄷ, 키, 치, ㄴ의 각 점을 순차로 연결한 선내㉘ 부분 7m² 지상 세멘구조물 계단을 소유하고 있다.

라. 피고 E은 이 사건 토지 중 별지 제1도면 표시 ㄹ, ㅁ, ㄱ2, ㅎ', 근의 각 점을 순차로 연결한 선내 바' 부분 23.5m² 지상의 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 1, 72, ㄴ, ㄷ, ㄴ, ㅁ, 히의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 9m² 지상 스테트 목조창고를 소유하고 있다.

마. 피고 F은 이 사건 토지 중 별지 제1도면 표시 ㄱ2, 0, ㅈ, ㄱ2, ㄷ2, ㄱ2의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 40m² 지상 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 ㄴㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄱㄱ, ㄴ니의 각 점을 순차로 연결한 선내④' 부분 7m² 지상 스테트 목조창고를 소유하고 있고, 피고 G은 위, 부분 지상 점포 및 창고를 점유하고 있다.

바. 피고 H은 이 사건 토지 중 별지 제1도면 표시 ㅈ, ㅎ, ㅁ2, ㄱ2, ㅈ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 39m² 지상 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 기, ㄱ2, ㅁ2, ㅎ, 기의 각 점을 순차로 연결한 선내' 부분 10m² 지상 스테트 목조창고를 각 소유하고 있다.

사. 피고 I은 이 사건 토지 중 별지 제1도면 표시 ㅎ, ㅋ, ㅌ, ㅁ2, ㅎ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 29m² 지상 세멘벽돌조 점포 및 같은 도면 표시 ㅎ, ㅁㄹ, E, ㅍ, ㅎ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 6m² 지상 스테트 목조창고를 소유하고 있고, 피고 J은 위, 부분 지상 점포 및 창고를 점유하고 있다.

아. 피고 K은 이 사건 토지 중 별지 제2도면 표시 ㄷ, ㄹ, ㄴ, ㄷ4, ㄷ3의 각 점을 순차로 연결한 선내⑥' 부분 8m² 지상 시멘벽돌조 스테트 창고 및 같은 도면 표시 ㄱ3, 3, 4, 4, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 7m² 지상 세멘구조물 계단을 소유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

원고들은 (1) 피고 D, 화천군, E, F, H, I, K은 위 각 건물의 소유자로서 이 사건 토지 일부를 무단으로 점유하고 있으므로 위 피고들은 이 사건 토지의 소유자인 원고들에게 그 소유 건물을 각 철거하고 그 건물 부지를 인도할 무가 있고, 피고 F, I 소유 건물의 점유자들인 피고 G, J은 그 점유 건물에서 퇴거할 의무가 있고, (2) 설령 원고들과 위 피고들 사이에 임대차계약이 체결되었다고 하더라도, 위 피고들 소유의 각 건물이 소재한 'ㄱ자형' 건물의 부지는 1976년경부터 망 M와 피고 화천군 사이에 체결된 임대차계약의 목적물에서 제외되고, 나머지 'ㄴ자형 건물' 부지 290평에 대하여만

임대차계약이 체결되었으며, 위 부지 290평에 대한 임대차계약은 1988.5.31.까지만 체결되고 그 이후로는 망 M 내지 원고들에 대한 임대차계약 갱신청구가 없어 위 각 건물에 대한 임대차계약은 기한의 정함이 없는 임대차계약으로 변경되었고, 그렇지 않다고 하더라도 이 사건 각 건물이 더 이상 시장으로 사용되고 있지 아니하고 피고 화천군이 이 사건 각 건물을 제3자에게 매각하여 그 사용목적이 폐지되었으므로 위 피고들과의 임대차계약은 기한의 정함이 없는 임대차계약으로 변경되었고, 이에 따라 원고들의 위 각 임대차계약 해지의 의사표시가 담긴 이 사건 준비서면 등의 송달로 위 임대차계약이 해지되었다고 주장한다.

3. 피고 화천군, G, J에 대한 청구

가. 청구의 표시

위 제2항 기재와 같다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주에 의한 판결)

4. 피고 D, E, F, H, I, K에 대한 청구

가. 원고들과 위 피고들 사이에 임대차계약이 존재하는지 여부

(1) 피고들의 주장 위 피고들은, 원고들과 피고들을 포함한 이 사건 토지 지상 건물의 시장상인들이 원고들과 사이에 이 사건 토지 일부를 건물부지로 임차하는 내용의 임대차계약을 체결하였으므로 이 사건 토지 중 건물부지로 사용되는 부분을 적법하게 점유할 권원이 있다고 주장한다.

(2) 기초사실 갑 1, 6호증, 을 1 호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사실이 인정된다.

가) 분할 전 강원 L 대 396평(1998. 4. 15.경 위 토지는 이 사건 토지 및 N 대 659㎡로 분할되었다, 이하 '이 사건 분할 전 토지'라고 한다)은 1959년경부터 O시장부지로 사용되어 왔다.

나) 망 M는 이 사건 분할 전 토지에 관하여 1961. 12. 7.경 소유권이전등기를 마쳤고, 망 M가 사망하자, 망 P 및 원고 B, A는 1998. 4. 15. 이 사건 토지에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 각 3분의 1 지분이전등기를 마쳤다.

다) 이후 이 사건 토지 중 망 P 지분에 관하여 2008. 4. 22. 망 Q 앞으로 협의분할에 의한 상속을

원인으로 한 지분전부이전등기가 마쳐졌으며, 위 Q 지분에 관하여 원고 C 앞으로 2010. 3. 19.

매매를 원인으로 한 지분전부이전등기가 마쳐졌다.

라) 피고 화천군은 이 사건 분할 전 토지 지상에 이 사건 각 건물을 신축하고, 1966. 11. 17.경 망 M와 사이에 위 토지를 ○ 공설시장 부지로 사용하기 위한 임대차계약을 체결하면서, 위와 같은 사용목적이 존속하는 한 임차기간을 연장하여야 하고 사용용도가 폐지된 때에는 임대차계약을 해약하며, 임대인은 임차인의 승낙 없이는 이 사건 토지의 원형에 중대한 영향을 미치게 하는 행위나 전대, 지상권 설정 등을 할 수 없다고 약정하였다.

마) 이후 피고 화천군과 망 M는 1987년 말경까지 2년 내지 3년마다 위와 동일한 내용의 임대차계약을 서면으로 여러 차례 갱신하였다.

바) 한편, 1966. 12. 5.경 ○시장에 대형화재가 발생하여 종전의 건물이 소실되었으나 피고 화천군은 시장건물을 다시 건축하여 시장상인들에게 개별적으로 위 시장건물을 매각하였고 그 건물의 소유권이 순차적으로 이전되었으며, 이에 따라 위 피고들 등이 이 사건 각 건물을 각 소유하게 되었다.

사) 망 M 및 망 M의 사망 이후 이 사건 토지의 각 지분을 취득한 원고들은 위 시장건물을 소유하거나 임차한 시장상인들에게 피고 화천군과 M 사이에 체결된 임대차계약과 마찬가지로 대지에 관한 차임을 청구하여 지급받아 왔다.

아) 망 P 및 원고 B, A(이하 '위 원고들 등'이라고 한다)는 피고 D, F, H, I 등을 상대로 춘천지방법원 2000가합1273호로 이 사건 토지 지상 건물의 철거 및 건물부지의 인도 등을 구하는 소를 제기하여 2001. 10. 25. 패소판결을 선고받고, 이에 불복하여 서울고등법원 2001나70483호로

항소하였으나 2003. 8. 26. 위 법원으로부터 항소기각 판결을 선고받았으며, 이에 대법원

2003다48846호로 상고하였는데, 대법원은 위 가) 내지 사) 인정사실 등에 근거하여, 이 사건 토지에 관하여 망 M와 화천군이 체결한 임대차계약은 시장상인들이 ○시장부지로 이 사건 토지를 사용할 수 있도록 하기 위하여 체결된 것으로 망 M 및 원고들은 이 사건 토지가 시장부지로 사용되는 한 위

임대차계약을 계속적으로 갱신할 의무를 부담하고, 그에 따라 피고 화천군으로부터 이 사건 각 건물의 소유권을 취득한 시장상인들과 망 M 또는 원고들 사이에도 위 임대차계약과 동일한 내용의

임대차계약이 묵시적으로 갱신되어 왔으므로 피고들은 위와 같은 임대차계약에 기하여 이 사건 토지를 O시장부지로 점유·사용할 권원이 있다는 원심의 사실인정과 판단이 정당하다는 이유로 상고기각 판결을 선고하여 위 판결이 확정되었다.

(3) 판단 위 인정사실에 의하면, 피고 화천군으로부터 위 시장건물의 소유권을 취득한 시장상인들과 원고들 사이에도 피고 화천군과 망 M가 체결한 위 임대차계약과 동일한 내용의 임대차계약이 묵시적으로 체결되어 갱신되어 왔다고 할 것이므로, 원고들과 위 시장건물에 포함된 이 사건 각 건물의 소유자인 피고 D, E, F, H, I, K 사이에도 이 사건 각 건물에 관한 임대차계약이 존재한다고 할 것이다.

따라서 위 피고들은 위 임대차계약에 기하여 이 사건 토지를 점유할 적법한 권원이 있다고 할 것이다.

나. 기한의 정함이 없는 임대차계약인지 여부

살피건대, 갑 7호증의 기재, 이 법원의 홍천군에 대한 2014. 4. 17.자 사실조회결과에 의하면, 피고 화천군은 1974. 12.경 피고 화천군 소유였던 이 사건 각 건물 중 'R'이 소재하고 있던 건물(106평)을 주민들에게 매도한 후 위 건물이 소재한 부지 부분은 제외하고 망 M와 임대차계약을 체결한 사실, 이에 따라 망 M와 피고 화천군 사이에 1976. 2. 29. 체결된 임대차계약서에 목적물의 표시가 '화천군 L 대 이백구십평(290평)'이라고 기재된 사실은 인정되나, 그와 같은 사정만으로 피고 D, E, F, H, I, K 소유의 이 사건 각 건물이 소재한 부지가 위 1976. 2. 29.자 임대차계약에서 제외된 것이라고 인정하기에 부족하고(오히려 위 2014. 4. 17.자 사실조회결과에 첨부된 'L 가분할도'에 의하면, 위 임대차계약에서 제외된 106평 부분은 'ㄱ자형' 건물이 아닌 'ㄴ자형' 형태의 건물 부지인 것으로 보인다), 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 망 M 등이 피고 화천군뿐만 아니라 위 시장건물을 소유하거나 임차한 시장상인들로부터 차임을 지급받아 온 사정 등에 비추어 볼 때, 망 M와 위 시장건물의 소유권을 취득한 시장상인들 사이에 망 M와 피고 화천군 사이에 체결된 임대차계약과 동일한 내용의 임대차계약이 묵시적으로 체결되어 갱신되어 왔다고 할 것이어서, 결국 특별한 사정이 없는 한 원고들은 위 임대차계약의 갱신의무를 부담한다고 할 것이다.

또한 피고 화천군이 제3자에게 이 사건 건물을 매각하였다는 사정 및 이 법원의 홍천군수에 대한 각 사실조회결과만으로는 이 사건 각 건물이 더 이상 시장으로 사용되고 있지 않다거나 위

임대차계약에서 정한 사용목적이 폐지된 경우에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 위 주장은 이유 없다.

다. 차임 연체로 인한 임대차계약의 해지 여부

(1) 피고 E에 대한 청구 부분 원고들은, 피고 E이 2009.부터 2011. 1.까지 8개월치의 월 차임을 지급하지 아니하였으므로 2014. 3. 31.자 준비서면의 송달로 위 피고와의 임대차계약을 해지한다고 주장하므로 살피건대, 을 2 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 E의 부모인 망 S과 T 및 위 피고가 원고 B에게 2011. 2. 1.까지는 계좌이체 등의 방법으로 월 236,000원, 2011. 2. 28.부터는 월 362,000원의 차임을 지급하였고 2011. 12.부터 2014. 4.까지는 월 차임을 공탁하여 온 사실이 인정되므로 원고들의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고 K에 대한 청구 부분 피고 K이 2012.경부터 원고들에게 차임을 지급하지 아니한 사실은 위 피고가 명백히 다투지 아니하여 자백한 것으로 보고, 갑 5호증의 2의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 B는 2014. 1. 28. 피고 K에게 차임연체를 이유로 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 내용증명 우편을 보낸 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 원고들과 피고 K 사이에 체결된 이 사건 토지에 관한 임대차계약은 2기 이상의 차임 연체로 인하여 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

따라서 피고 K은 원고들에게 이 사건 토지 중 별지 제2도면 표시⑦ 부분 창고 및 같은 도면 표시 ㉔ 부분 계단을 각 철거하고 위 각 토지를 인도할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고들의 피고 화천군, G, J, K에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 D, E, F, H, I에 대한 각 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사정하경

별지