

수원지방법원 2018. 5. 3 선고 2017나4116 판결 [건물등철거 및 토지인도]

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 B

변론 종결 2018. 4. 12.

판결 선고 2018. 5. 3.

제 1 심 판결 수원지방법원 여주지원 2016. 9. 21. 선고 2015가단10839 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

○ 청구취지: 피고는 원고에게 1 여주시 C 대 1626㎡ 중 별지 도면 표시 28, 29, 30, 31, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄹ 부분 창고 및 장독대 8㎡, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 32의 각 점을 순차로 연결한 선내 □ 부분 수돗가 4㎡, 같은 도면 표시 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㅂ 부분 주택 33㎡, 같은 도면 표시 45, 46, 47, 48, 49, 50, 45의 각 점을 순차로 연결한 선내 入부분 행랑채 29㎡, 같은 도면 표시 23, 24, 25, 51, 52, 53, 54, 55, 56,

57, 58, 59, 60, 61, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내 ○ 부분 서재 및 주방 29㎡, 같은 도면 표시 62, 63, 64, 65, 62의 각 점을 순차로 연결한 선내 ✕ 부분 화장실 1㎡를 각 철거하고, 2같은 도면 표시 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 11의 각점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 토지 406㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 인도하라.

○ 항소취지: 제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 청구의 기초사실

① 원고는 1984. 9. 12. 여주시 C 대 1626㎡에 관하여 1974. 12. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마침으로써 그 소유권을 취득한 사실, 2 피고는 위 토지 중이 사건 토지 상의 주택(별지 도면 ㄴ 부분), 행랑채(入 부분), 서재 및 주방(○ 부분), 화장실(✕ 부분), 창고 및 장독대(ㄹ 부분), 수돗가(□ 부분)를 2013. 9. 9.경 D으로부터 매수하여 소유하고 있는 사실(주택과 행랑채는 등기기록과 건축물대장에 각 기재되어있고 피고 명의로 2013. 9. 9.자 소유권이전등기가 되어 있으나 그 기재된 내용과 현황이 일치하지 않고, 나머지 건물 등은 미등기·무등록 상태로 피고가 사실상 소유하고 있다. 이하 통틀어 '이 사건 건물'이라고 한다)은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 4, 5호증의 각 기재 또는 영상, 제1심 법원의 현장검증 및 측량감정 결과와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있고, 이에 방해가 되는 증거가 없다.

2. 본안전항변에 대한 판단

(1) 원고가 이 사건 건물의 철거와 이 사건 토지의 인도를 청구함에 대하여 피고는, 누군가 30여 년 전 호주에 이민을 가 국내에 없는 원고를 참칭하여 변호사 E를 통해 이 사건 소를 제기하였으므로 이 사건 소는 권한 없는 자에 의해 제기된 것으로서 부적법하다는 취지로 항변한다.

(2) 그러나 원고가 2018. 1. 11. 당심에 제출한 위임장의 기재에 의하면, 원고가 2017. 11. 28. 변호사 E에게 이 사건 소와 관련하여 수권을 한 다음 같은 날 주 시드니 F으로부터 인증을 받은 사실을

인정할 수 있으므로(설사 그 수권이 그때서야 이루어진 것이라도 이는 추인에 해당한다), 피고의 본안전항변은 이유 없다.

3. 원고의 청구에 대한 판단

(1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물을 등기기록상 또는 사실상 소유함으로써 이 사건 토지를 점유·사용하고 있는 피고는 소유권에 기한 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

(2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 건물은 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득하기 전부터 건축되어 있던 것인데, 원고가 유독 피고에게만 이 사건 건물 철거와 이 사건토지 인도를 구하는 것은 부당하다고 주장하나, 민법 제214조의 소유권에 기한 방해배제청구권은 현재 계속되고 있는 방해의 제거를 위해 행사할 수 있으므로 피고의 위 주장은 주장 자체로 이유가 없다.

(3) 또 피고는, 이 사건 건물 중 서재 및 주방(○ 부분)은 피고가 아니라 무의탁 노인들이 점유하고 있으므로 원고의 청구에 응할 의무가 없다고 다툰다. 그러나 건물이 나 공작물의 소유자가 아닌 사람이 실제로 건물 등을 점유·사용하고 있다고 하더라도 그가 건물 등의 대지를 점유·사용하는 것으로 볼 수 없고, 건물 등의 대지는 건물 등의 소유자가 이를 점유·사용하고 있다고 보아야 하는바(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다28462 판결, 2014. 7. 24. 선고 2011두10348 판결 등 참조), 피고가 서재 및 주방(○

부분)을 포함하여 이 사건 건물을 소유하고 있는 이상 피고는 이 사건 토지를 점유·사용하고 있다고 보아야 하므로(무의탁 노인들이 위 서재 및 주방을 점유하고 있음을 인정할 증거도 없다), 피고의 위 주장도 이유 없다.

(4) 나아가 피고는, 이 사건 건물 매수 당시 매도인인 D이 원고에게 지료(매년 18만원)를 지급한다면 이 사건 토지를 사용하는 데 아무런 문제가 없을 것이라고 말하였고,이후 원고의 시누이인 G가 2014. 2.경 피고를 찾아와 2013. 9. 9.부터 2013. 12. 31.까지의 지료로 매년 20만 원의 지급을 독촉하므로 피고는 2015. 5. 21. D이 알려준 H(원고의 남편)의 계좌로 지료 18만 원을 송금하였으며, 이후 원고 측에게 매년 20만 원씩을 지급하여 왔는바, 이로써 원·피고 사이에 임대차계약이 성립하였으므로 원고의 청구에 응할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

그러므로 보건대 을 제4호증의 기재에 의하면, 피고가 H에게 2015. 5. 21.에 18만원, 2015. 12. 28.에 20만 원을 각 입금한 사실이 인정되기는 한다. 그러나 G가 2014.2.경 피고를 찾아가 치료 지급을 독촉하였고, 그에 따라 피고가 H의 계좌에 18만 원과 20만 원을 입금하였다거나 피고가 그 후에도 계속해서 원고 측에게 매년 20만 원을 지급하였음을 인정할 아무런 증거가 없다. 나아가, 피고가 G를 통해 원고와 이 사건토지를 임차하는 계약을 체결하였다거나, D이 G를 통해 원고와 이 사건 토지를 임차하는 계약을 체결하고 피고가 그 임차인의 지위를 승계하는 등으로 피고에게 이 사건토지를 점유·사용할 권원이 있다는 점에 관한 피고의 주장·입증도 없다.

그러므로 피고가 H의 계좌에 18만 원과 20만 원을 입금한 사실만으로 피고에게 임차권이 있다고 인정하기에 부족하고(따라서 위 18만 원과 20만 원은 피고가 일방적으로 D이 가르쳐 준 H의 계좌에 입금한 것으로 보인다) 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장 역시 받아들일 수 없다(설령 G의 치료 지급 독촉과 피고의 치료지급을 통해 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 묵시적으로 체결되었다고 하더라도, 이는 기간의 약정이 없는 임대차계약으로서 민법 제635조에 의해원고의 임대차계약 해지의 의사표시가 포함된 이 사건 소장 부분이 송달된 2016. 1. 5.로부터 6개월이 지난 2016. 7. 5. 해지된 것으로 보아야 하므로, 피고는 원고에게 위철거와 인도 의무를 여전히 부담한다).

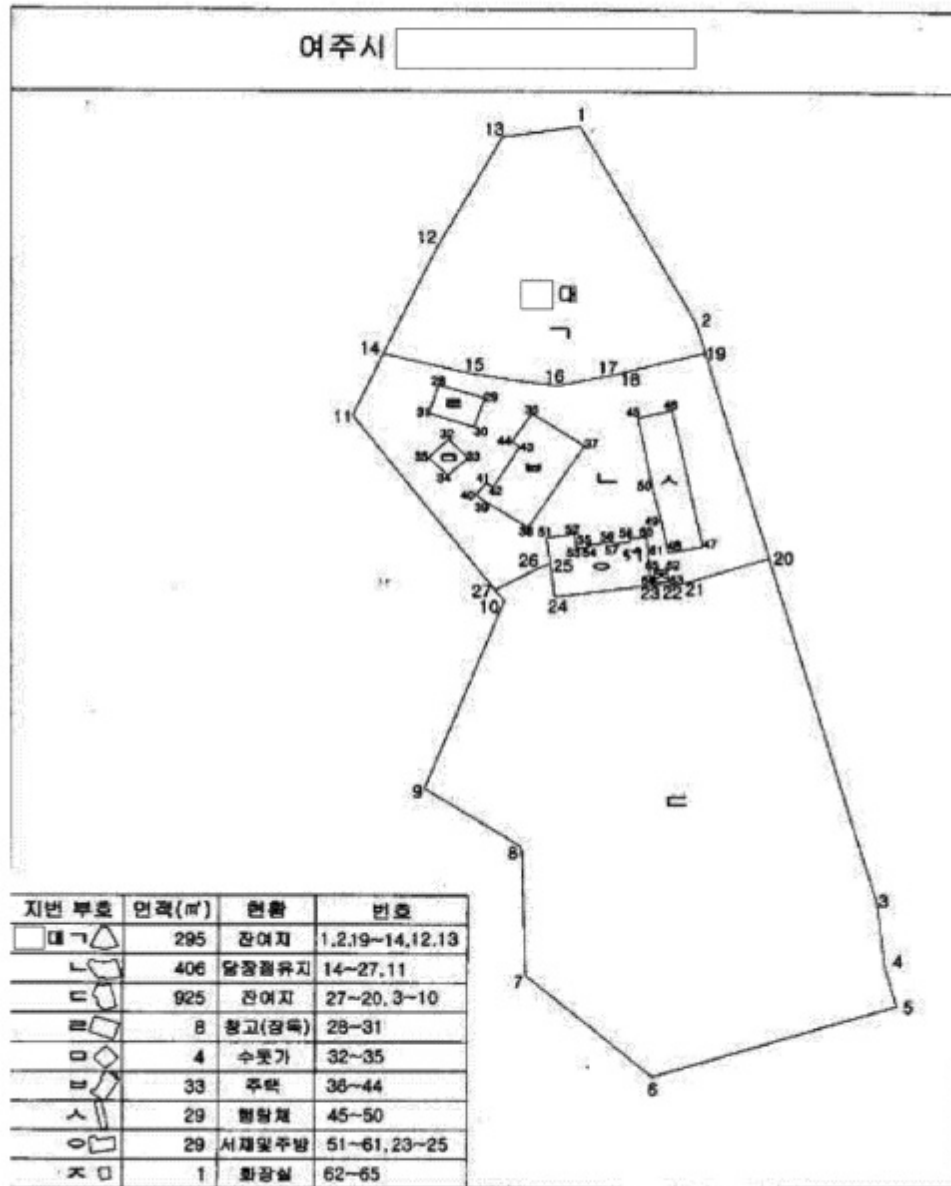
4. 결론

이상과 같이 원고의 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하고 피고의 항소는 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 양경승, 판사 강선아, 판사 심현근

도면

여주시



끝.