

수원지방법원 2019. 5. 16 선고 2018나8450(본소), 2018나10118(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 건물시설비보상(매수)등]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

피고(반소원고), 항소인

C

변론 종결 2019. 4. 25.

판결 선고 2019. 5. 16.

제 1 심 판결 수원지방법원 2018. 7. 6. 선고 2017가단22854 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소와 당심에서 추가한 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
2. 항소비용과 반소로 인한 비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

1. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게,

별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산 중 별지1 도면 표시 17 내지 32, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 지상 건축물, 별지 목록 제1, 3항 기재 각 부동산 중 별지1 도면 표시 32 내지 37, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 지상물레방아, 별지1 목록 제2, 3항 기재 각 부동산 중 별지 도면 표시 38, 내지 41, 38의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 지상 물레방아를 각 철거하고, 위 각 부동산을 인도하며, 2017. 5. 8.부터 위 각 부동산의 인도 완료일까지 매월 250,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 반소 : 원고는 피고에게 294,221,500원 및 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달일다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라(피고는 당심에 이르러 반소를 제기하였다).

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 추가로 판단하는 것을 제외하고는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 추가판단사항

피고는 원고와 이 사건 임대차계약서(갑 제2호증)를 작성한 사실이 없는 등 위 임대차계약을 체결한 사실이 없다고 주장한다.

살피건대, 피고는 임대차계약서(갑 제2호증)가 위조되었다고 주장하나, 이 사건 기록에 첨부된 답변서 및 준비서면에 기재된 피고의 자필로 된 각 서명과 갑 제2호증(임대차계약서)에 나타나는 피고의 서명이 동일한 것으로 보이므로 위 임대차계약서의 진정성립이 추정되고 위 서명 부분의 진정성립이 인정되는 이상 위 임대차계약서는 그 전체가 완성되어 있는 상태에서 피고가 그러한 서명을 하였다고 추정되는 반면에(대법원1988. 9. 27. 선고 85다카1397 판결, 대법원 2008. 1. 10. 선고 2006다41204 판결 등참조), 이를 뒤집을 만한 증거가 없고, 여기에 피고 역시 제1심에서 준비서면 등을 통해 임차료 선불금 300만 원을 영수하기 위하여 위 임대차계약서를 작성하여

원고에게 교부하였다는 취지로 진술한 바가 있는 점까지 보태어 보면, 위 임대차계약서의 진정성립을 충분히 인정할 수 있다.

설령 위 임대차계약서가 위조되었다고 하더라도, 위 임대차계약서를 제외한 나머지증거들만으로도 피고가 9년 이상의 기간 동안 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건각 토지'라 한다) 지상에 이 사건 건축물과 물레방아 등을 설치·소유하는 등의 방법으로 위 각 토지를 점유하면서 원고에게 위 임대차계약서상의 임차료를 지불해 온 사실을 충분히 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 원고와 피고 사이에는 최소한 묵시적으로나마 앞서 본 내용과 동일한 임대차계약이 체결되었다고 봄이 타당하므로, 이를 다투는 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

1) 차임 상당의 부당이득반환

피고는 기존 임차인인 H가 이 사건 각 토지 지상에 있는 조립식 건축물을 철거하는 것을 조건으로 원고로부터 위 각 토지를 임차한 것인데, H가 이를 철거하지 않아 위조건이 성취되지 않았으므로 이 사건 임대차계약이 무효가 되었고 이를 전제로 피고가 위 임대차계약 기간 동안 원고에게 지급한 차임 27,000,000원의 반환을 청구한다는 취지의 주장을 한다.

2) 필요비, 유익비, 지상물매수대금

피고는 별지2 목록 기재와 같이 상당한 비용을 들여 정원수와 꽃을 심고 전기·수도공사를 하였으며 이 사건 건축물이나 각 물레방아를 설치하는 등 위 각 토지를 보존하고 그 객관적 가치를 증대시켰으므로 원고를 상대로 위 필요비 및 유익비의 반환 또는 지상물의 매수대금, 그 밖의 피해금 등 합계 267,221,500원을 청구할 권리가 있다는 취지로 주장한다.

나. 판단

1) 차임 상당의 부당이득반환 주장에 관한 판단

살피건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정족, ◎ 이 사건

임대차계약서에 피고 주장의 조건이 기재되지 않은 점, ㄴ 피고가 9년동안 이 사건 각 토지를 점유하면서 원고에게 위와 같은 조건이 성취되지 않았다는 이유로 이의제기를 하였다고 볼 만한 흔적이 보이지 않는 점, ㉠ 오히려 피고는 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 건축물과 각 물레방아를 설치하여 소유하여 오는 등 적극적으로 위 임대차계약상 권리를 행사하여 온 점 등을 종합하여 볼 때, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 피고에게 이 사건 각 토지를 임대할 당시 이를 조건으로 부가하거나 그 조건이 성취되지 않았음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다

2) 필요비, 유익비, 지상물매수대금 주장에 관한 판단

먼저 필요비·유익비 부분에 관하여 보건대, 피고가 제출한 증거만으로는 피고가 이 사건 각 토지에 그 주장의 공사를 시행하였다거나 또는 그 공사가 임차물인 위 각 토지의 보존을 위하여 반드시 필요하거나 위 공사로 인하여 위 각 토지의 객관적 가치가 증가되어 그 이익이 현존하고 있다고 인정할 만한 증거가 없다. 설령 피고 주장의 위공사가 이 사건 각 토지의 보존을 위하여 반드시 필요하거나 위 공사로 인하여 위 각토지의 객관적 가치가 증가되어 그 이익이 현존한다 하더라도, 앞서 든 증거에 의하면, 피고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 부동산의 반환기일 전에 임차인의 부담으로 이 사건 각 토지를 원상복구하기로 약정한 사실을 인정할 수 있는바, 위와 같은 약정은 피고가 필요비 또는 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 약정이라 할 것이어서, 피고는 원고에게 필요비 또는 유익비의 상환을 구할 수 없다.

다음으로 지상물매수대금 부분에 관하여 보건대, 피고가 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 건축물과 각 물레방아를 설치하여 그것이 현존하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 이 사건 임대차계약이 '건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 한 토지임대차'라고 볼 만한 증거가 없을 뿐만 아니라(대법원 2003. 6. 24. 선고 2003다4587 판결 참조), 앞서 든 증거들과 갑 제6호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 건축물 등은 대부분 컨테이너 또는 나무판자와 철판, 비닐 및 판넬로 둘러져 있는 간이구조물 및 물레방아 등으로 비용이 다소 든다고 하여도 토지 상에서 쉽게 분리해 낼 수 있는 구조로 보여 이를 철거할 경우 전혀 쓸모가 없어진다고나 사회경제적으로 큰 손실을 초래한다고 보기도 어려우므로 이 사건 건축물 등이 매수청구권의 대상이 된다고 할 수도 없다(대법원 1997. 2.

14. 선고 96다46668 판결 참조).

그 밖의 피고 주장의 피해금 등 역시 피해 등의 발생이나 그에 따른 원고의 금전채무를 인정할 아무런 증거가 없다.

다. 소결론

결국 피고의 위 주장은 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있어 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소 및 당심에서 제기된 피고의 반소청구는 각이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

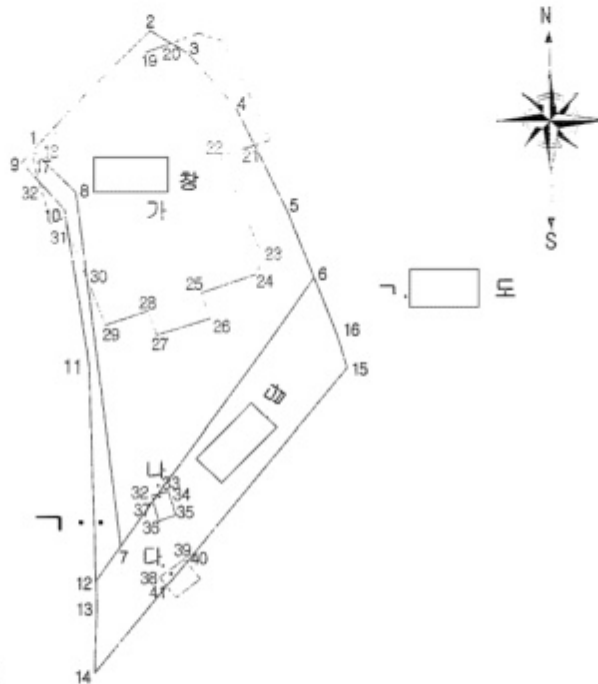
재판장 판사 이동식, 판사 이석준, 판사 허서운

목록

1. 화성시 E 창고용지 305㎡
2. 화성시 F 도로 25㎡
3. 화성시 G 답 106㎡. 끝.

<별자1>

감 정 도



현 황 포 시

범례	영칭
_____	지적선
_____	의뢰인지정선
□□□□	미고점유부분
□□□□	물권부속

면적 표시

지번	번호순서	면적 (㎡)
가	17-20, 3, 4, 21-31, 10, 32, 17	173
	32-37, 32	2
다	38-41, 38	1

<별지2>

목록

1. 굴삭기 비용	2,000,000원
2. 굴삭기 인건비	13,440,000원
3. 지게차 비용	1,000,000원
4. 소형 굴삭기 구매비용	33,000,000원
5. 컨테이너 보일러 관리 등 인건비	23,375,000원
6. 인부들 식대	54,750,000원
7. 작업 관련 잡비	17,656,500원
8. 보일러 시공비용	3,800,000원
9. 지하수 시설비용	3,000,000원
10. 전기 및 시설비용	2,000,000원
11. 지붕 판넬 비용	300,000원
12. 벽체 판넬비용	300,000원
13. 지붕파이프석가래 지지용도의 자재비용	700,000원
14. 평탄화, 매립 및 화단조성비용(흙)	1,500,000원
15. 정원수 및 꽃비용	5,000,000원
16. 조형물 재료비용	5,400,000원
17. 여타 피해금액	100,000,000원
합계	267,221,500원

끝.