

의정부지방법원 2017. 3. 31 선고 2016가단22059 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2017. 2. 24.

판결 선고 2017. 3. 31.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 (1) 기재 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 철거하고, 별지 목록 (2) 기재 대지(이하 '이 사건 대지'라 한다)를 인도하며, 2016. 4. 1.부터 이 사건 대지 인도 완료일까지 매월 말일에 500,000원을 지급하라

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 대지에 관하여 1968. 11. 28. 공유자 C, D, E, F, G, H, I 명의로 1964.9. 13.자 재산상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이후 1985. 4. 24.경 이 사건 대지 위에 미등기인 이 사건 주택이 신축되었고, 피고의 피상속인인 J이 1989. 12. 20.경 이 사건 주택에 관한 소유권을 이전받아 그 남편인 K과 함께 이 사건 주택에서 거주하여 왔다.

다. 그러던 중, 위 C의 처인 원고가 2004. 3. 24. 이 사건 대지에 관한 공유지분 전부를 증여를 원인으로 하여 이전받았다.

라. 한편, J이 2016. 2. 11. 사망하고, 위 K이 2016. 2. 18. 사망하였으며, 그 상속인으로는 피고와 L, M, N이 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 주택의 소유자인 J이 2015. 5. 22.경 원고에게 자신이 사망할 때까지 만 이 사건 주택을 위한 부지로 이 사건 대지를 사용하기로 하였는데, J이 2016. 2. 11. 사망하였으므로, J의 상속인 중의 1인인 피고의 이 사건 대지에 대한 점유는 아무런 권원이 없는 것인바, 피고는 원고에게 이 사건 주택을 철거하고, 이 사건 대지를 인도하며, 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 주택을 신축한 자는 O인데, 그는 신축 당시 이 사건 대지의 공유자이던 C의 승낙을 받았었고, 이후 이 사건 주택의 소유자가 된 J과 이 사건 대지의 소유자가 된 원고 사이에 이 사건 대지에 관하여 이 사건 주택을 위한 묵시적인 사용대차계약이 체결되었으며, 그 사용대차계약이 아직 종료되지 아니하였으므로, 피고는 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 묵시적 사용대차 계약의 성립여부

위 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정, 즉 1이 사건 주택을 신축한 O은 C의 이복 형인 사실, 2 C 등 이 사건 대지의 공유지분권자들은 이 사건 주택이 신축될 당시 O과 친인척 관계에 있었던 사람인 것으로 보이는 점, 3 이러한 인적 관계에 비추어 C 등은 이 사건 대지 소유자들은 O의 이 사건 주택 신축에 관하여 동의하였을 것으로 보이는 점, 4 또한 이 사건 주택이 신축된 이후 오랜 기간 동안 이 사건 대지 공유지분권자들과 갈등이나 마찰도 없었던 것으로 보이는 점, 5 그 이후 원고와 J은 이러한 사정을 잘 알고 이 사건 대지와 주택에 관하여 각 소유권을 이전받은 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 원고와 J 사이에 이 사건 대지 부분에 관하여 이 사건 주택을 위한 기간의 약정이 없는 사용대차 계약이 묵시적으로 성립되었다고 봄이 타당하다.

나. 사용대차 기간의 종료여부

- 1) 원고는, 이 사건 주택의 소유자이던 J과 그 남편 K이 2015. 5. 22.경 원고에게 이 사건 대지를 자신들이 생존하는 동안만 사용하기로 약정하였다는 취지로 주장한다.
- 2) 원고의 주장에 부합하는 듯한 증거로는 갑 제3호증(확인서)이 있으나, 위 확인서에는 당시 이 사건 주택의 소유자이던 J의 서명 또는 기명날인이 존재하지 아니하므로 이를 증거로 사용할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다(위 확인서에는 J의 남편 K의 기명날인이 있으나, 이를 가지고 이 사건 주택의 소유자인 J이 위 확인서 내용에 동의하였다고 인정할 수는 없다).
- 3) 한편, 원고의 주장 속에 사용대차계약의 해지 주장이 있다고 포함되었다고 하더라도, 아래에서 보는 바와 같이 위 주장 또한 이유 없다.

먼저, 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 사용대차에 있어서는, 당해 토지의 사용수익의 필요는 당해 지상건물의 사용수익의 필요가 있는 한 그대로 존속하는 것이고, 이는 특별한 사정이 없는 한 차주 본인이 사망하더라도 당연히 상실되는 것이 아니어서 그로 인하여 곧바로 계약의 목적을 달성하게 되는 것은 아니라고 봄이 통상의 의사해석에도 합치되므로, 이러한 경우에는 민법 제614조의 규정에 불구하고 대주가 차주의 사망사실을 사유로 들어 사용대차계약을 해지할 수는 없다. 한편, 민법 제613조 제2항 소정의 사용수익에 충분한 기간이 경과하였는지의 여부는 사용대차계약 당시의 사정,

차주의 사용기간 및 이용상황, 대주가 반환을 필요로 하는 사정 등을 종합적으로 고려하여 공평의 입장에서 대주에게 해지권을 인정하는 것이 타당한가의 여부에 의하여 판단하여야 한다(대법원 1993. 11. 26. 선고 93다36806 판결).

그런데, 이 사건에 관하여 보건대, 위 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 1 이 사건 주택의 구조는 세멘브럭조 스텔트지붕 구조로서 비교적 견고하고 그 용도도 주거용인 점, 2 1985. 4. 24.경 이 사건 주택이 신축된 이후 몇 차례 수리와 보강등이 이루어진 것으로 보이는 점, 3 그런 이유로 이 사건 주택은 오랜 기간 동안 주거용 건물로서 그 기능을 유지하여 온 점, 4 현재도 이 사건 주택은 사람이 거주하는 데 지장이 없는 것으로 보이는 점 등을 인정할 수 있는 바, 이에 의할 때 이 사건 대지부분에 관하여는 이 사건 주택의 부지로서의 사용, 수익에 족한 기간이 경과하였다고 볼 수도 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최복규

(별지)

부동산 목록

목록 (1)

경기 가평군 P 대 638㎡ 지상

경기 가평군 Q

세멘트블록조 스테트 지붕

1층 주택 36.27㎡

목록 (2)

경기 가평군 P 대 638㎡, 끝.