

의정부지방법원 2018. 10. 23 선고 2016가단126920 판결 [건물철거 및 토지인도청구 등]

전 문

원고 1. A

2. B

3. C

피고 1. D

2. E

3. F

4. G

5. H

6. I

변론 종결 2018. 9. 4.

판결 선고 2018. 10. 23.

주 문

1. 원고들에게,

가. 피고 D는 별지1 부동산 목록의

1) 제1토지 중 별지2 도면 표시

가) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 점을 차례로 연결한 선내 부분 93㎡ 지상의 세멘가와 주택,

나) 13, 14, 15, 16, 13의 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 3㎡ 지상의 창고,

다) 17, 18, 19, 20, 17의 점을 차례로 연결한 선내 ㄷ 부분 9㎡ 지상의 창고,

라) 21, 22, 23, 24, 21의 점을 차례로 연결한 선내 근부분 18㎡ 지상의 창고,

마) 25, 26, 27, 28, 25의 점을 차례로 연결한 선내 부분 3㎡ 지상의 창고,

바) 29, 30, 31, 32, 29의 점을 차례로 연결한 선내 ㅂ부분 40㎡ 지상의 창고,

2) 제2토지 중 별지2 도면 표시 61, 62, 63, 64, 61의 점을 차례로 연결한 선내 ㅅ부분 33㎡ 지상의 창고를,

나. 피고 E은 별지1 부동산 목록의

1) 제1토지 중 별지2 도면 표시 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 33의 점을 차례로 연결한 선내 ㅈ부분 17㎡ 지상의 주택,

2) 제2토지 중 별지2 도면 표시 40, 41, 42, 40의 점을 차례로 연결한 선내 ㅋ부분 2㎡ 지상의 주택을,

다. 피고 F은 별지1 부동산 목록의 제2토지 중 별지2 도면 표시

1) 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 43의 점을 차례로 연결한 선내 ㅇ부분 68㎡ 지상의 주택,

2) 53, 54, 55, 56, 53의 점을 차례로 연결한 선내 ㅊ부분 22㎡ 지상의 창고를,

라. 피고 H은 별지1 부동산 목록의 제3토지 중 별지2 도면 표시

1) 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 61의 점을 차례로 연결한 선내 피부분 93㎡ 지상의 주택,

2) 71, 72, 73, 74, 71의 점을 차례로 연결한 선내 ㅎ부분 2㎡ 지상의 창고를,

마. 피고 I은 별지1 부동산 목록의

1) 제2토지 중 별지2 도면 표시 57, 58, 59, 60, 57의 점을 차례로 연결한 선내 ㅊ부분 18㎡ 지상의 창고,

2) 제3토지 중 별지2 도면 표시

가) 74, 75, 76, 77, 74의 점을 차례로 연결한 선내 ㅊ1부분 4㎡ 지상의 창고,

나) 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 78의 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ1부분 69㎡ 지상의 주택,

- 다) 88, 89, 90, 91, 88의 점을 차례로 연결한 선내 $\square$ 1부분 3m^2 지상의 창고,
라) 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 92의 점을 차례로 연결한 선내 $\simeq$ 1 90m^2 지상의 우사를,
바. 피고 G는 별지1 부동산 목록 제3토지 지상 별지2 도면 표시
- 1) 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 99의 점을 차례로 연결한 선내 $\subset$ 1부분 61m^2 지상의 주택,
2) 107, 108, 109, 110, 107의 점을 차례로 연결한 선내 $\supset$ 1부분 19m^2 지상의 창고를,
각 철거하라.
2. 피고들은 원고들에게 위 제1의 가. 내지 바. 항 기재 각 토지를 인도하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.
- N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

- 가. 원고들의 부친인 망 J은 1949. 1. 10. 매매를 원인으로 하여 별지1 부동산 목록 기재 제1 내지 3 기재 토지들(이하, '이 사건 토지'라 한다)의 소유권을 취득하였는데, 위 J이 2008. 10. 6. 사망함에 따라 망인의 처인 K가 3/11을, 망인의 자녀들인 원고들 및 L이 공유지분의 2/11씩을 상속하였다.
- 나. 위 K는 2011. 11. 26. 이 사건 각 토지들에 대한 공유지분을 원고들에게 증여하였고, L은 2014. 7. 18. 원고 C에게 이 사건 각 토지들에 대한 공유지분을 매도하였다.

다. 그 결과 이 사건 토지들에 관하여 원고 A과 원고 B가 각 3/11 지분을, 원고 C이 5/11 지분을 각 소유함으로써 공유하고 있다.

라. 피고들은 이 사건 각 토지들 지상에 주문 제1항 기재 각 건축물을 지어 거주해 오고 있다.

【인정근거】: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 모두 포함, 이하 같음)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 가평지사장에 대한 측량감정 촉탁결과

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면 피고들은 이 사건 각 토지들 지상에 주문 제1항 기재 각 건축물을 소유함으로써 원고들 소유의 이 사건 각 토지들을 무단점유하고 있다 할 것이므로, 원고들에게 위 각 건축물들을 철거하고, 각 건축물에 해당하는 토지들을 인도할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 주장의 요지

1) 피고들은, '건물소유를 목적으로 한 적법한 임대차계약에 기하여 이 사건 토지를 점유하고 있다'라고 주장한다.

2) 이에 대해 원고들은, '피고들이 이 사건 토지를 무단점유하며 허락없이 건축물을 지어 거주해 오고 있다. 원고들의 부친인 망 J이 피고들에게 계속 이 사건 토지의 무단점유를 중단하고 반환할 것을 독촉하였음에도 피고들은 응하지 않았다. 당시 망 J은 가평에 거주하고 있지 않았기 때문에 피고들이 당시 가평에 거주하고 있던 망 J의 동생 M을 찾아가 자신들의 사정을 호소하고 도지라며 그들이 점거하고 있는 이 사건 토지의 토지세에도 미치지 못하는 금원을 지급해 온 사실이 있으나, 원고 측이 피고들의 토지 점유를 허락한 사실은 없고 다만 퇴거 시까지의 부당이득의 일부라 생각해 도지를 수령한 사실이 있을 뿐이다.'라는 취지로 다투고 있다.

나. 임대차계약 체결여부에 대한 판단

1) 갑 제7호증, 을 제1 내지 6호증의 각 기재만으로는 피고들이 원고들 또는 원고들의 부친인 망 J과 이 사건 토지들에 대한 임대차계약을 체결하였다거나 건축물 소유를 위한 허락을 받았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 오히려 을 제2 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 가평지사장에 대한

측량감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 보태어 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정들, ① 원고 측에, 피고 D의 경우 2012, 2014, 2015, 2016년에 각 연 42만원씩을, 피고 E의 경우 2014년에 연 19만 원, 2015년에 20만 원 및 19만 원을, 2016년에 연 19만 원을, 피고 F의 경우 2017년에 연 42만 원을, 피고 G의 경우 2014년부터 2016년까지 매년 42만 원씩을, 피고 I의 경우 2013, 2015, 2016년에 각 연 58만 원씩을 각 지급하였다는 취지의 거래내역서를 제출하였으나, 위와 같은 증거들만으로는 임대차계약체결사실을 인정하기에 부족할 뿐 아니라 그 금액 또한 피고 별로 월 15,000원에서 월 48,000원 정도의 규모로서(피고들이 연간 원고들에게 각 지급하는 도지를 모두 합산하여도 연 203만 원임), 이 사건 토지에 매년 부과되는 재산세만 해도 약 120만 원 정도에 이르는 점, ② 토지 소유자 입장에서 건물 소유 목적의 토지 임대차계약이 체결될 경우 임차인의 지상물매수청구권 행사에 따른 부담을 지게 될 뿐 아니라 이와 연계하여 사실상 해당 토지의 다른 사용수익 가능성을 무기한 포기하는 결과가 초래되는 점(피고들은 임대차계약의 존재를 주장하면서도 기한에 대해서는 언급한 바 없다) 등에 비추어 볼 때, 피고들이 주장하는 금액은 건물 소유 목적의 토지 임대차계약의 임차료로 보기에 지나치게 소액인 점, ③ 피고들은 이에 대해 이 사건 토지의 면적 합계가 5,491㎡인데 피고들이 점유하고 있는 부분은 그 중 667㎡에 불과하므로 토지 면적 전체에 부과되는 재산세를 비교대상으로 삼을 수는 없다고 주장하나 별지2 도면으로 확인되는 이 사건 토지 및 피고들의 건축물 현황에 비추어 볼 때, 이 사건 토지들의 각 주요부분에 피고들의 건축물들이 각 자리 잡고 있어 사실상 원고들이 이 사건 토지를 다른 용도로 사용하는 것은 불가능할 것으로 보여지는 점, ④ 원고 측과 피고들 사이에 임대차계약서 등 일체의 처분문서가 작성된 사실이 없는 점, ⑤ 피고들이 임대차계약의 증거로 M 명의의 납부고지서(을 제1호증)를 제출하였으나, 이 이미 사망하여(2018. 3. 13. 5회 변론조서 참조) 그 진위여부를 확인할 방법이 없는 점, ⑥ 가사 M이 위 납부고지서 기재내용과 같이 도지를 징수한 사실이 있다 할지라도 앞서 든 여러 사정들에 비추어 볼 때 정식의 임대차계약에 따른 차임으로 지급받았다기보다는 퇴거 시까지 부당이득의 일부(합의금 유사)로 받았을 가능성이 더 높은 것으로 보여지는 점 등을 종합해 보면, 피고들이 원고들 또는 원고들의 부친인 망 J과 이 사건 토지들에 대한 임대차계약을 체결하였다거나 건축물 소유를 위한 허락을 받았다고 인정하기 어렵고, 오히려 이와 다른 전제에 있는 원고들의

주장에 설득력이 있는 것으로 보여진다.

3) 따라서 피고들의 주장은 이유 없다.

다. 지상물매수청구권 주장에 대한 판단

원고들과 피고들 사이에 건물 소유를 목적으로 한 임대차계약이 체결되었음을 인정할 수 없는 이상, 위와 같은 임대차계약의 체결을 전제로 하는 피고들의 지상물매수청구권 주장 또한 이유 없음이 명백하다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사한운옥

별지