

전주지방법원 2018. 8. 23 선고 2017가단26593 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 진희곤

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 국윤희

변론 종결 2018. 7. 5.

판결 선고 2018. 8. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 C은 별지 목록 1 기재 건물에서 퇴거하고, 피고 B는 별지 목록 1 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 2 기재 토지를 인도하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 별지 목록 2 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이고(2016.5. 19. 소유권 취득, 전 소유자 D), 피고 B는 이 사건 토지 지상에 건축된 별지 목록 1기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이며(2008. 1. 7. 소유권보존등기 경로), 피고 C은 현재 이 사건 건물의 점유자로서 이 사건 건물에서 거주하고 있는 자이다

나. 피고 B가 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 건축하게 된 것은, 원고가 전북무주군 E 일대에 여러 필지의 토지를 소유하고 있으면서 이를 제3자에게 제공하여 건물을 신축할 수 있도록 하였던 것을 소외 F를 통해서 들었기 때문이다.

다. 원고는 이 사건 토지와 관련하여 F와 2012. 1. 1. 임료 연 63,000원, 임대차기간은 60개월 동안으로 정하여 임대차계약을 체결하였다.

라. 원고는 위 임대차계약이 종료될 무렵 다시 피고 B에게 임대차계약을 체결하자고하였으나, 피고 B는 이에 응하지 아니하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지14호증, 을 제1 내지 7호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 청구에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면 이 사건 토지의 소유자인 원고는 이 사건 토지 지상 위에 이 사건 건물을 소유하고 있는 피고 B와 이 사건 건물을 점유하고 있는 피고 C을 상대로 소유권방해배제청구권 행사의 일환으로 일응 건물퇴거, 건물철거 및 토지인도 청구를 할 수 있는 것으로 보이기는 한다.

나. 그러나 원고의 피고들에 대한 청구는 아래와 같이 피고들이 그에 대항할 수 있는 권원이 있거나 원고의 청구가 신의성실의 원칙에 반하는 등의 이유로 받아들일 수 없다.

1) 원고는 2016. 5. 19.에서야 이 사건 토지의 소유권을 취득하였으나, 그 이전에 이 사건

토지에서의 건축행위를 허락하였던 점, 이 사건 토지에 관하여 F와 임대차계약을 체결하였던 점 등에 비추어 원고가 사실상 이 사건 토지를 소유하고 있었던 것으로 볼 수 있고, 이 사건 토지의 소유권을 취득하기 전에 있었던 원고의 이 사건 토지와 관련된 행위는 모두 토지주의 위임을 받아 적법하게 한 것으로 인정할 수 있으며, 나중에 이 사건 토지의 소유권을 취득하면서 그러한 과거의 법률관계에 따른 부담을 그대로 인수하게 된다고 볼 것이다.

2) 피고 B가 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축할 때, 피고 B가 직접 원고로부터 이 사건 토지의 사용을 허락받았는지에 관한 직접 증거는 존재하지 않는다(특히 이 사건 건물이 신축된 후 F가 이 사건 건물에서 거주한 것으로 보이는 데다가 2012년에 이 사건 토지와 관련하여 원고와 F 사이에 임대차계약이 이루어진 사실에 비추어 피고 B가 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축하는 것을 원고가 제대로 알지 못하였고, 단지 F가 이 사건 건물을 신축한 것으로 알았을 가능성도 있다). 그러나 원고가 F에게 이 사건 토지의 사용을 허락한 것은 분명한 점, 이 사건 토지를 사용하기 전 피고 B도 원고와 인사를 하는 등으로 만남을 가진 것으로 보이는 점, F와 피고 B 사이에는 인척관계가 있는 것으로 보이는 점, 타인의 토지 위에 건물을 신축하기 위해서는 토지주의 사용승낙서가 필요할 것으로 보이는데, 그 과정에서 원고가 피고 B가 건축주라는 것을 알 수 있었음에도 원고가 이에 대해 이의를 제기한 적은 없는 점등에 비추어 원고가 묵시적이거나 피고 B에게 이 사건 토지의 사용을 허락한 것으로 볼 수 있고, 한동안 임료 등을 지급받지 않은 사실에 비추어 그 관계는 사용대차라고 볼 수 있다.

3) 이 사건 토지에 관하여 2012년에 원고와 F 사이에 임대차계약이 이루어졌는데, 그 임료는 m2당 연 100원으로 매우 저렴하다. 그러한 임대차계약이 피고 B에게 효력이 있는지(F가 적법하게 피고 B를 대리하여 그러한 계약을 체결한 것으로 볼 수 있음으로 써 피고 B가 계약당사자로서 그 임대차계약의 구속을 받는지)는 다소 모호하나, 둘 다 가능성이 있으므로 이에 관하여 본다.

4) 먼저 그 임대차계약이 피고 B에게 영향을 미친다고 보았을 때, 그 임대차계약은 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차로 볼 수 있는데, 그렇다면 임차인은 계약기간이 만료된 경우 민법 제643조에 따라 갱신청구권과 매수청구권을 갖게 된다. 이 사건에서 원고는 피고 B와 이 사건 토지에 관하여 임대차계약을 하려고 하였으나, 그 임료는 토지가격에 비추어 정상적으로 정할 생각이었는바(원고의

2018. 5. 18.자 준비서면 제7쪽, 임료를 정상적으로 한다는 것은 기존에 비해 임료를 대폭 증액한다는 것을 의미한다), 이러한 경우 피고 B로서는 그동안의 법률관계에 비추어 그 임대차계약의 체결을 거부하고 원고에게 이 사건 건물의 매수를 청구할 수 있다. 실제로 이 사건에 서도 피고 B는 이 사건 건물을 원고에게 정당한 가격에 매도하는 방식으로 조정할 의사를 표시하였으나, 원고가 이를 거부하였다. 토지임대차계약에서 매수청구권이 있는 임차인을 상대로 임대인은 그 건물의 철거를 구할 수 없다.

5) 다음으로 그 임대차계약이 피고 B에게 영향을 미치지 못한다고 보면, 여전히 원고와 피고 B 사이에는 사용대차관계가 그대로 유지되고, 이후 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다고 하더라도 그 관계는 변함이 없으므로 원고는 피고 B를 상대로 이 사건 건물의 철거를 구할 수 없다.

6) 원고는 F와 관계가 좋을 때 이 사건 토지를 무상으로 사용하도록 하여 이 사건 건물의 신축을 허락하였다가 F와의 관계가 멀어지자 이 사건 소송을 제기한 것으로 보이는데, 이 사건 건물은 피고 B가 상당한 자금을 들여 신축한 것으로서 상당한 기간동안 그 대지의 사용이 전제되지 않고서는 사용승낙의 목적이 달성될 수 없음에도 원고가 F와의 관계가 멀어졌다는 이유만으로 이 사건 건물의 철거 등을 구하는 것은 신의성실의 원칙(모순행위금지의 원칙)에 반하는 것으로 볼 여지가 상당하다(대법원 1991. 6. 11. 선고 91다9299 판결, 대법원 1993. 7. 27. 선고 93다20986 판결 등 참조).

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 할 것이어서 주문과 같이 판결한다.

판사 김태훈

