

청주지방법원 제천지원 2018. 2. 7 선고 2017가단1482 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

변론 종결2018. 1. 24.

판결 선고2018. 2. 7.

주 문

1. 피고들은 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 각 건물을 철거하고,

나. 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시(가), (나), (다) 부분 82.76m²를 인도하라.

2. 원고에게, 2010. 1. 1.부터 위 1의 나.항 기재 토지의 인도 완료일까지,

가. 피고 B은 연 46,154원의 비율에 의한 금원을,

나. 피고 C, D, E, F, G은 각 연 30,769원의 비율에 의한 금원을

각 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다(원고는 2017. 8. 22.자 청구취지 및 원인변경 신청서에서 1년분 차임 상당액을 공 1가마로 하여 이를 피고들 상속분 비율로 나누어 청구하다가, 이 사건에서 청구하는 1년분 차임 상당액을 200,000원으로 변경하였다. 이는 피고들에 대하여 200,000원을 피고들 상속분 비율로 나누는 금원의 지급을 구하는 취지로 이해된다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1986. 7. 29.경 H으로부터 별지 목록 제2항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 매수하여 소유권이전등기를 마친 소유자이고, 피고들은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시(가), (나), (다) 부분 82.76m²(이하 '이 사건 토지 부분'이라 한다) 지상 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 1986. 7. 29.경 I에게 이 사건 토지 부분을, 목적 이 사건 건물의 소유, 임대차기간 5년으로 정하여 임대하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

다. I는 이 사건 건물을 소유하던 중 1996. 10. 14. 사망하였고(이하 '망인'이라 한다), 사망 당시 법정 상속인으로는 처인 피고 B, 자녀들인 피고 C, D, E, F, G이 있었다.

라. 망인 또는 피고들은 원고에게 이 사건 임대차계약상 2008. 12. 31.까지의 차임을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5 내지 8호증의 각 기재, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 1.항에서 인정한 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들은 망인의 상속인으로서 이 사건 임대차계약상 임차인의 지위를 승계받고 이 사건 건물의 소유권을

상속받은 사실, 피고들은 이 사건 임대차계약상 차임 지급을 2회 이상 지체한 사실을 인정할 수 있고, 원고가 피고들의 차임 지체를 이유로 하여 이 사건 임대차계약을 해지한다는 취지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 2017. 8. 28.경부터 같은 달 29.경 사이에 피고들에게 도달한 사실은 기록상 분명하다.

따라서 이 사건 임대차계약은 늦어도 2017. 8. 29.경에는 적법하게 해지되었다고 할 것이므로, 임차인인 피고들은 임대인인 원고에게, 임대차계약의 종료에 따른 원상회복 의무의 이행으로 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하며, 차임 또는 부당이득의 반환으로 마지막 차임 지급기간 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2010. 1. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 원고와 피고 사이에 다툼 없는 차임 상당액인 연 200,000원의 비율에 의한 금원 중 피고들의 각 상속분에 해당하는 금원[① 피고 B은 연 46,154원(= 200,000원 × 3/13, 원 단위 미만 반올림, 이하 같다)의 비율에 의한 금원, ② 나머지 피고들 5인은 각 30,769원(= 200,000원 × 각 2/13)의 비율에 의한 금원]을 각 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

- 1) 피고들의 주장 피고들은 이 사건 토지 부분에 관하여 취득시효가 완성되었다고 주장한다.
- 2) 판단 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득하고(민법 제245조 제1항), 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다(민법 제197조 제1항).

민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있다 할 것이다. 그런데 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 하는 것이기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를

행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적·객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 그 추정은 깨어진다(대법원 1991. 11. 26. 선고 91다25437 판결, 1994. 11. 8. 선고 94다28680 판결, 1995. 3. 17. 선고 94다14445, 14452 판결, 1995. 11. 24. 선고 94다53341 판결, 대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 판결).

위 1.항에서 인정한 바에 의하면 망인 및 피고들의 이 사건 토지 부분에 대한 점유는 이 사건 임대차계약에 기한 점유로서 성질상 소유의 의사가 없는 권원에 바탕을 둔 점유라고 할 것이므로 망인 및 피고들의 점유가 소유의 의사에 기한 점유라는 추정은 깨어졌다. 그리고 을 제1호증의 기재만으로는 이를 뒤집고 망인 및 피고들의 점유가 소유의 의사에 기한 점유라고 인정하기에 부족하다. 따라서 망인 및 피고들의 점유가 소유의 의사에 기한 점유라는 점을 전제로 하는 피고들의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사하성우

별지