

인천지방법원 2024. 6. 26 선고 2023나57626 판결 [무허가건물철거및토지인도등]

재판경과

인천지방법원 2024. 6. 26 선고 2023나57626 판결

인천지방법원 2023. 2. 10 선고 2020가단23485 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 권재환

피고, 피항소인B

소송대리인 법무법인 미추홀

담당변호사 장성관

변론 종결2024. 5. 22.

판결 선고2024. 6. 26.

제1심판결인천지방법원 2023. 2. 10. 선고 2020가단23485 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 이 법원에서 추가, 확장한 원고의 청구를 포함하여 피고는 원고에게,
가. 인천 중구 C 임야 1,983㎡ 및 그 지상 별지 도면 표시 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣의 각 점을 차례로 연결한
선내(가) 부분 샌드위치 판넬 건물 51㎡을 각 인도하고,

나. 위 가.항 기재 토지 지상 별지 도면 표시, ㄴ, ㄷ ⑩의 각 점을 차례로 연결한 선내(나) 부분의
조립식 판넬 창고 11.56㎡를 철거하고, 위 토지에 주차된 버스를 취거하라.

다. 1) 12,907,410원 및 이에 대하여 2024. 5. 21.부터 2024. 6. 26.까지는 연 5%, 그 다음
날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 2024. 5. 1.부터 위 가.항 기재 부동산 인도, 나.항 기재 부동산 철거 및 버스 취거일까지 매월
264,400원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

라. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

3. 제2의 가, 나, 다항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주문 제2의 가항, 나항, 다의 2)항 및 피고는 원고에게 13,375,335원 및
이에 대하여 2024. 5. 20.자 청구취지변경 신청서 부분이 피고에게 송달된 다음 날부터 다 갚는
날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 주문 기재 버스 취거1) 청구를
추가하고 금전지급청구 부분 청구취지를 확장하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 3. 15. 인천 중구 C 임야 1983㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매매를
원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고의 언니 D은 2019. 7. 26. E, F와 사이에 이 사건 토지 및 그 지상물에 관하여 원고를 매도인,

피고를 매수인으로 한 다음과 같은 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

[부동산매매계약서]

1. 부동산의 표시

인천 중구 C 임야 1,983㎡

2. 매매대금 450,000,000원, 계약금 250,000,000원은 계약시 본건 임야 관련 은행융자금원을 승계한다. 중도금 1억 원은 매도인으로부터 본 임야에 관하여 은행융자(추가) 해결시 지불한다. 잔금 1억원은 본건 임야에 진입로 문제가 야기되므로 매도인이 진입로 확보를 책임하며 진입로 확보시 잔금지불을 이행한다. 단, 진입로 추가 도로점유(평수)에 관하여 매입가를 매도인에게 지불한다.

[특약사항]

2) 본건 은행융자(2억 5천만 원)를 계약과 동시 승계되며 명의변경은 잔금이 완료됨과 동시에 변경한다.

5) 본건에 있어서 현, 가건물(콘테이너) 사용은 계약일로부터 매수인이 인수 사용한다.

다. 이 사건 토지 지상에는 미등기·무허가 건물인 샌드위치 판넬 건물 1채(51㎡), 조립식 판넬 창고 1채(11.56㎡)(이하 통칭하여 '이 사건 지상물'이라 한다) 및 G회사 제조 45인승 버스(이하 '이 사건 버스'라 한다)가 각 존재하고 있다.

라. 피고는 2019. 7. 26.경부터 이 사건 토지에 이 사건 버스를 주차하고 이를 교회로 사용하고 이 사건 토지와 이 사건 지상물을 집회장소 및 교회 주차장 용도로 사용하며 점유하고 있는데, 이 사건 지상물 중 조립식 판넬 건물 1채(11.56㎡)는 피고가 새로 설치한 것이다.

마. 이 사건 토지의 월 임료는 2020. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지 254,485원, 2021. 1. 1.부터 2021. 12. 31.까지 264,400원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4호증, 을 제1, 2, 13, 14호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심 증인 H, D의 각 증언, 제1심 법원의 감정인 I에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 청구원인 주장

이 사건 매매계약은 원고의 언니 D이 권한 없이 체결한 것으로 무권리자에 의한 처분행위로서 무효이거나 D의 경술, 무경험을 이용하여 체결된 현저하게 불공정한 법률행위로서 민법 제104조에 의하여 무효이다.

설령 이 사건 매매계약이 사후 추인되었다고 보더라도 피고의 계약상 채무의 이행이 피고의 귀책사유로 불가능하게 되었거나, 피고가 위 매매계약에 따라 승계한 은행 대출금 이자의 지급을 중단하고 당심에서의 원고의 이행 최고에도 응하지 않고 있는바 원고가 피고의 채무불이행을 이유로 해제의 의사를 기재한 준비서면이 피고에게 송달됨으로써 이 사건 매매계약은 해제되었다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약 무효 또는 해제에 의한 원상회복으로 청구취지 기재와 같이 이 사건 토지를 인도하고, 지상물을 철거, 취거 또는 인도하며, 부당이득 또는 채무불이행으로 인한 손해배상으로 ① 피고가 이자를 지급하지 않은 2020. 2. 1.부터 2024. 4. 30.까지 이 사건 토지의 지료 상당액 13,375,335원(산정내역은 아래 표와 같다) 및 이에 대한 지연손해금과 ② 2024. 5. 1.부터 이 사건 지상물의 철거, 취거 또는 인도일 및 이 사건 각 토지의 인도일까지 매월 264,400원의 비율로 계산한 지료 상당액을 지급할 의무가 있다(원고는 제1심에서는 매매계약의 유효를 전제로 계약 해제 주장만을 하였으나, 당심에서는 위와 같이 주위적으로는 매매계약의 무효를, 예비적으로 해제를 주장하는 것으로 청구원인을 변경하였다).

2020. 2. 1.~2020. 12. 31.	254,485원	11개월	2,799,335원
2021. 1. 1.~2024. 4. 30.	264,400원	40개월	10,576,000원
총 합계	13,375,335원		

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 토지의 실제 소유자이거나 원고로부터 대리권을 수여받은 D과 사이에 적법하게 이 사건 매매계약을 체결하였다. 설령 이 사건 매매계약이 무효라고 하더라도 원고는 D을 통하여 피고가 이 사건 토지를 사용할 수 있도록 적극적으로 협조하였는바 이는 묵시적 추인에 해당한다. 계약의 이행과 관련하여, 피고는 계약금으로 원고의 대출이자 상당액을 매월 원고 측에 지급하여 왔는데

원고가 2020. 2. 3.경부터 매매계약 체결 사실 자체를 부인하며 이 사건 토지의 인도 등을 구하였는바, 피고는 매매계약에 관한 분쟁이 정리되고 원고의 이행이 확실히 담보될 때까지 대출이자 상당금의 지급을 보류할 수 있으므로(민법 제536조 제2항의 불안의 항변), 피고가 계약상 채무를 불이행하였다고 볼 수 없다.

예비적으로 피고는 이 사건 토지 및 지상물 점유기간 동안 그 지상물 증·개축 수리비용을 지출하였는바, 피고는 원고에게 민법 제203조 제2항에 따른 유익비상환청구권에 기해 이 사건 토지 및 지상물에 대한 유치권을 갖고 있다. 피고는 위 비용을 지급받을 때까지 원고의 인도 및 철거 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 주위적 계약 무효 주장에 관하여

1) 법률행위에 따라 권리가 이전되려면 권리자 또는 처분권한이 있는 자의 처분행위가 있어야 한다. 무권리자가 타인의 권리를 처분한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 권리가 이전되지 않는다. 그러나 이러한 경우에 권리자가 무권리자의 처분을 추인하는 것도 자신의 법률관계를 스스로의 의사에 따라 형성할 수 있다는 사적 자치의 원칙에 따라 허용된다. 이러한 추인은 무권리자의 처분이 있음을 알고 해야 하고, 명시적으로 또는 묵시적으로 할 수 있으며, 그 의사표시는 무권리자나 그 상대방 어느 쪽에 해도 무방하다(대법원 2017. 6. 8. 선고 2017다3499 판결 등 참조)

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 제1심 증인 H, D의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, D이 이 사건 토지와 지상물의 소유자인 원고의 허락 없이 임의로 원고의 도장을 새겨서 을 제2호증(매매계약서)에 날인한 사실이 인정되는바, 이 사건 매매계약의 효력이 원고에게 미치지 않는다.

그러나 한편을 제4, 5, 6호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 각 사정들, 즉 이 사건 매매계약 체결 이후 원고는 D을 통하여 피고 측에게 인감증명서를 교부하여 피고가 전기시설, 수도시설을 설치할 수 있도록 협조한 점, 원고가 D으로부터 이 사건 매매계약 체결 사실을 전해들은 후 피고 측에 원고의 계좌번호를 전달하게 하여 계약금, 중도금 등을 원고의 계좌로 입금할 것을 촉구하였던 점, 원고는 당심 2023. 12. 18.자

준비서면에서 피고에게 위 준비서면 송달 시점으로부터 1개월 이내에 미지급된 대출이자 전액을 지급할 것을 명시적으로 최고하기도 한 점 등에 비추어 보면, 원고는 D이 권한 없이 체결한 이 사건 매매계약을 묵시적으로 추인하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 묵시적 추인에 의하여 계약 체결 시로 소급하여 원고에게 이 사건 매매계약의 효력이 미치게 되었다. 결국 원고의 무권리자 처분행위 무효 주장은 이유 없다.

한편 피고는 이 사건 토지는 D이 원고에게 명의신탁한 것이어서 D이 실제 소유자라는 취지로도 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로 그 주장은 받아들이지 않는다.

2) 원고는 이 사건 매매계약이 D의 경술, 무경험을 이용하여 체결된 현저하게 불공정한 법률행위로서 무효에 해당한다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 그러한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 예비적 계약 해제 주장에 관하여

1) 위 기초사실에서 본 바와 같이 이 사건 매매계약서 제2항 및 특약사항으로 "계약금 2억 5,000만 원은 계약 시 본건 임야 관련 은행융자금원을 승계한다. 본건 은행융자(2억 5,000만 원)를 계약과 동시 승계되며 명의변경은 잔금이 완료됨과 동시에 변경한다"라고 정하고 있으므로 피고는 이 사건 매매계약 체결과 동시에 원고의 은행대출금 2억 5,000만 원 상당의 채무를 승계하고 그 대출이자를 지급할 의무를 부담한다. 그런데 피고는 2020. 2. 무렵까지 D에게 대출이자로 월 100만 원씩(중도금 지급을 위한 추가 은행융자가 불가능함을 알게 된 이후로는 120만 원) 합계 820만 원을 지급한 후 일체의 이자를 지급하지 않고 있는 사실, 원고가 2023. 12. 18.자 준비서면에 의하여 피고에게 밀린 대출이자를 지급할 것을 명시적으로 최고하였음에도 피고가 이를 전혀 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 위 증인 D의 증언에 의하여 인정된다. 이는 피고의 채무불이행(이행 지체)에 해당하므로 이 사건 매매계약은 원고가 이행을 최고한 후 3개월 이상 경과하여 피고의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약 해제의 의사를 표시한 2024. 3. 11.자 준비서면이 피고에게 송달됨으로써 적법하게 해제되었다.

2) 이에 대하여 피고는 불안의 항변을 이유로 대출이자를 지급할 수 없다고 주장하나, 피고의 대출이자 지급의무는 이 사건 매매계약상 계약금의 이행에 해당하는 점, 피고는 이 사건 계약과

동시에 이 사건 토지와 지상물의 점유를 이전받아 5년 이상 별다른 제약 없이 이를 사용·수익하고 있는 반면 원고는 이 사건 토지 및 지상물에 대한 비용 및 세금을 부담하면서 그 어떤 권리도 행사하고 있지 못한 점, 원고는 이 사건 토지의 소유자로서 피고에게 언제든지 소유권등기를 이전해줄 수 있는 지위에 있으며 피고가 매매대금을 지급할 경우 이를 이행할 준비가 되어 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 2020. 2.경 피고에게 이 사건 토지 등의 반환을 요구하는 내용증명을 보냈다거나 이 사건 소에서 주위적으로 이 사건 매매계약의 무효를 주장하고 있는 사정만으로 피고가 이 사건 매매계약상 계약금의 이행에 해당하는 대출이자의 지급을 거절할 수 없다. 피고의 불안의 항변은 이유 없다.

3) 피고는 이 사건 토지 및 지상물에 들인 증·개축 수리비용 등에 대한 유익비상환청구권에 기한 유치권을 주장한다.

계약 해제의 경우에도 민법 제203조 제2항이 유추적용된다고 봄이 상당하다. 유익비상환청구에 관하여 민법 제203조 제2항은 "점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다."라고 규정하고 있다. 즉 유익비의 상환범위는 '점유자가 유익비로 지출한 금액'과 '현존하는 증가액' 중에서 회복자가 선택하는 것으로 정해진다. 위와 같은 실제 지출금액 및 현존 증가액에 관한 증명책임은 모두 유익비의 상환을 구하는 점유자에게 있다(대법원 2018. 6. 15. 선고 2018다206707 판결 참조).

살피건대 앞서 본 바와 같이 이 사건 계약이 해제되었으므로 민법 제203조 제2항이 유추적용된다. 을 제6, 10, 12, 17 내지 36호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상에 의하면 피고가 이 사건 지상물에 전기시설 설치 및 인테리어 공사를 위하여 비용을 지출하고 교회 시설로 이용하고 있는 사실을 인정할 수 있다. 그러나 이 사건 지상물은 모두 무허가, 불법 건축물로 원고가 기존에 이를 사용하였다거나 앞으로 사용할 가능성이 있다고 보기 어려운 점, 원고는 이 사건 지상물 중 새로 설치된 부분에 대하여는 직접 철거를 구하고 있고 무단 증축된 부분에 대하여는 원상회복의무를 부담하는 점, 이 사건 토지는 지목이 임야이고 원고가 위 토지를 피고가 현상 변경한 주차장 등으로 이용할 의사가 있다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 위와 같은 공사로 인하여 이 사건 토지 및 지상물의 가치가 증대하였다거나 그 가액 증가가 현존한다고 인정하기

부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 유익비상환청구권의 성립을 전제로 하는 피고의 유치권 항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 계약 해제로 인한 원상회복의무 및 채무불이행에 기한 손해배상의무

1) 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었으므로 피고는 원고에게 원상회복의무를 부담한다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 토지 및 그 지상에 존재하는 이 사건 지상물 중 별지 도면 표시 '가' 부분의 샌드위치 판넬 건물 51㎡를 인도하고, 이 사건 매매계약 후 피고가 새로 설치한 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 연결한 '나' 부분의 조립식 판넬 창고 11.56㎡를 철거할 의무가 있다.

2) 원고는 이 법원에서 추가로 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 이 사건 버스의 취거를 구한다. 살피건대 이 사건 버스는 이 사건 매매계약 후 이 사건 토지 위에 위치하게 된 것으로, 이를 운전하는 방법으로 용이하게 옮길 수 있을 것으로 보이고 설령 위 버스가 작동되지 않는다고 하더라도 다른 장비를 동원하여 옮길 수 있을 것으로 보이는바, 위 버스는 사회통념상 토지에 정착되어 있는 부동산이 아니라 동산으로 봄이 타당하다. 위 기초사실에서 본 바와 같이 피고가 이 사건 버스를 교회로 사용·점유하고 있으므로 이 사건 버스는 피고의 소유로 추정된다(이에 대하여 피고는 을 제11호증을 근거로 이 사건 버스가 사단법인 J의 소유라고 주장하나, 이 사건 버스의 번호판이 제거되어 있어 을 제11호증에 나타난 버스와 일치하는지 확인하기 어렵고, 이 사건 버스가 운행의 목적으로 사용되지 않고 있는 점 등에 비추어 위 주장을 받아들이기 어렵다). 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 이 사건 토지에서 이 사건 버스를 취거할 의무가 있다.

3) 원고는 이 법원에서 추가로 피고의 부당이득 또는 채무불이행에 기한 손해배상으로, ① 피고가 이자를 지급하지 않은 2020. 2. 1.부터 2024. 4. 30.까지 이 사건 토지의 지료 상당액 13,375,335원 및 이에 대한 지연손해금과 ② 2024. 5. 1.부터 이 사건 지상물의 철거, 취거 또는 인도일 및 이 사건 각 토지의 인도일까지 매월 264,400원 비율에 의한 지료 상당액의 지급을 구한다. 앞서 본 바와 같이 피고는 원고에게 이 사건 매매계약에 의하여 중도금 지급조건인 은행 추가대출을 받게 될 때까지 원고의 은행대출금 2억 5,000만 원에 대한 월 이자 명목으로 100만 원 상당을 지급하기로 하였는데, 제1심 증인 D의 증언에 의하면 피고는 D에게 대출이자로 820만 원(그 중 20만 원은 중도금 지급을 위한 추가 대출이 무산된 뒤 D과 피고측의 합의 하에 추가지급한 것임)을

지급하였고 이는 8개월분의 대출이자에 해당하므로 피고는 2020. 3. 27. 이후의 이자를 지급하지 않고 있다. 따라서 피고는 2020. 3. 27.부터 아무런 대가를 지급하지 않고 이 사건 토지를 사용·수익하고 있다고 할 것이므로 원고에게 그 지료 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 이 사건 토지의 지료는 기초사실 마항에서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 부당이득 반환으로, ① 2020. 3. 27.부터 2020. 12. 31.까지 월 지료 254,485원의 비율로 계산한 2,331,410원[= 254,485원 × (9 + 5/31)개월]과 2021. 1. 1.부터 2024. 4. 30.까지 월 지료 264,400원의 비율로 계산한 10,576,000원(= 264,400원 × 40개월)의 합계 12,907,410원 이에 대한 2024. 5. 20.자 청구취지변경 신청서 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2024. 5. 21.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 법원 판결 선고일인 2024. 6. 26.까지는 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금과 ② 2024. 5. 1.부터 이 사건 지상물의 철거, 취거 또는 인도일 및 이 사건 각 토지의 인도일까지 매월 264,400원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고가 당심에서 추가, 확장한 청구를 포함하여 위 인정범위 내에서 원고의 청구를 인용하고 나머지 청구를 기각한다.

재판장판사김현진

판사윤현정

판사김지향

별지

1) 원고는 청구취지로 버스의 '철거'를 구하였으나, 토지의 비정착물에 대한 제거는 '취거'라고 표현하는 것이 타당하므로 '취거'를 구하는 것으로 선택하였다.