

대구지방법원 2022. 7. 6 선고 2021나323464(본소), 2021나323471(반소) 판결
[건물철거등·소유권이전등기청구]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 법무법인(유한) 진솔

담당변호사 신문재

피고(반소원고), 피항소인

1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 윤율

담당변호사 이채원

변 론 종 결 2022. 5. 11.

판 결 선 고 2022. 7. 6.

제1 심판결 대구지방법원 상주지원 2021. 9. 28. 선고 2020가단6558(본소),
2021가단5101(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

본 소 청 구 취 지

1. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)들은 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)에게 경북 예천군 E 대 668㎡ 중 제1심판결 별지 도면 표시 1 내지 5, 1의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 약 7㎡ 지상에 설치된 창고, 같은 도면 표시 6 내지 19, 6의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 약 97㎡ 지상에 설치된 주택, 같은 도면 표시 10 내지 28, 10의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 (ㄷ) 부분 약 22㎡ 지상에 설치된 계단 및 현관, 같은 도면 표시 29 내지 34, 29의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 약 30㎡ 지상에 설치된 창고, 같은 도면 표시 35 내지 38, 35의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 (ㅁ) 부분 약 15㎡ 지상에 설치된 창고, 같은 도면 표시 39 내지 43, 39의 각 점을 순차적으로 연결한 선내 (ㅂ) 부분 약 14㎡ 지상에 설치된 창고를 각 철거하고, 위 토지 668㎡를 인도하라.

2. 원고에게, 피고 B는 2,912,480원 및 2021. 3. 17.부터 위 토지 668㎡에 대한 피고 B의 점유 종료일까지 연 487,640원의 비율로 계산한 돈, 피고 C는 5,824,960원 및 2021. 3. 17.부터 위 토지 668㎡에 대한 피고 C의 점유 종료일까지 연 975,280원의 비율로 계산한 돈, 피고 D는 2,912,480원 및 2021. 3. 17.부터 위 토지 668㎡에 대한 피고 D의 점유 종료일까지 연 487,640원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반 소 청 구 취 지

원고는 위 토지 668㎡ 중 1/4 지분에 관하여는 피고 B에게, 2/4 지분에 관하여는 피고 C에게, 1/4지분에 관하여는 피고 D에게 2017. 12. 23. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

항소취지

제1심판결 중 본소에 관한 부분을 취소한다. 본소청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 당심의 심판범위

제1심 법원은 원고의 본소청구와 피고들의 반소청구를 모두 기각하였고, 이에 대하여 원고만 본소 부분에 대하여 항소를 제기하였으므로, 당심의 심판범위는 원고의 본소청구 부분에 한정된다.

2. 인정사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 해당 부분 기재와 동일하므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

3. 당사자의 주장

가. 원고

피고들은 원고 소유의 이 사건 토지를 무단으로 점유하고 있으므로, 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도하며, 이 사건 토지의 사용·수익에 따른 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

이 사건 토지에 관하여 원고와 F 사이의 사용대차계약이 인정될 경우, 대주인 원고는 차주인 F의 상속인이어서, F의 사망으로 사용대차관계가 혼동으로 소멸하였다.

건물 소유 목적의 사용대차에서 F이 이 사건 건물을 피고들에게 이전한 것은 사용대차의 목적과 용법에 반하는 행위이므로 원고에게 민법 제610조 제3항에 따른 해지권이 발생하였다.

① 사용대차라 하더라도 건물 소유 목적의 사용대차가 아닌 원고의 소유권 취득일인 1981. 7.

24.부터 용도와 기간을 정하지 아니한 묵시적 사용대차에 해당하는데, 현재를 기준으로 40년이 넘은 점, ② F이 피고들에게 이 사건 건물을 증여한 2010. 3. 17.경 또는 F이 사망한 2018. 7. 29.경에는 신뢰 관계가 허물어진 점, ③ 이 사건 건물은 이미 25년이 넘어서 상당히 노후된 점, ④ 피고들이 이 사건 건물에서 거주하지 않는 점, ⑤ 원고와 피고들은 반목이 심하고 신뢰관계가 존재하지 아니하는

점 등을 고려하면 공평의 입장에서 원고에게 민법 제613조 제2항에 따른 해지권이 발생하였다.

나. 피고들

이 사건 토지는 원고에게로 명의신탁되었을 뿐 원고의 소유가 아니다.

F은 소유의 의사로 평온,公然하게 이 사건 토지를 점유해 왔으므로, 2010. 3. 11. 그 점유를 승계받은 피고들은 늦어도 1997. 12. 23.부터 기산하여 20년이 경과된 2017. 12. 23.에는 이 사건 토지를 시효취득 하였다.

F이 이 사건 건물을 신축할 때 원고가 이 사건 토지를 그 부지로 사용하는 것을 승낙하였으므로, 원고와 F 사이에 이 사건 토지에 관하여 기간의 정함이 없는 사용대차 계약이 성립하였고, 위 사용대차는 유효하게 존속하고 있다.

4. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

피고들은 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 토지를 점유·사용하고 있고 이로써 이 사건 토지의 임료 상당의 이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 이 사건 토지에 대한 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 명의신탁 주장 및 시효취득 주장에 관한 판단

1) 명의신탁

부모가 생전에 자신이 일군 재산을 자식에게 물려준 때에는, 그 후에도 자식의 협조 내지 승낙 하에 부모가 여전히 당해 재산에 대한 관리·처분권을 행사하는 경우가 흔히 있을 수 있는 모습이므로, 부모가 자식에게 재산의 명의를 이전하여 준 이후에도 그 재산에 대한 관리·처분권을 계속 행사하였다고 해서 곧바로 이를 증여가 아닌 명의신탁이라고 단정할 수 없고(대법원 2010. 12. 23. 선고 2007다22859 판결 참조), 피고들이 제출한 증거를 모두 모아 보아도 명의신탁 사실을

인정하기 어려우므로, 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 시효취득

아래에서 판단하듯이 F과 피고들의 이 사건 토지에 대한 점유는 사용대차에 기한 점유이므로, 자주점유를 전제로 한 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 사용대차 주장에 관한 판단

1) 원고와 F 사이의 사용대차 및 피고들의 승계

위 인정사실과 갑 제2호증의 2, 갑 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 F의 장남이자 유일한 아들로써 이 사건 토지 매매일로 공부에 기재된 1971. 2. 5. 당시 15세였던 점, 이 사건 토지에 관하여 원고의 증조부인 J 명의에서 원고 명의로 바로 소유권이전등기가 마쳐진 점, F 등 선대가 이 사건 토지를 사용하였고 F이 생전에 토지 반환을 요구하였다거나 차임을 지급하였다는 자료가 없는 점 등의 사정을 인정할 수 있다. 이러한 사정을 고려하면, 원고는 F 등 선대로부터 이 사건 토지를 순차 증여받았고, 이후 1997.경 F이 이 사건 건물을 신축할 때 원고와 F 사이에 건물 소유를 목적으로 한 기간의 정함이 없는 사용대차 관계가 성립하였다고 봄이 타당하다.

F은 2010. 3. 11. 피고들에게 이 사건 건물을 증여하면서 그 소유권에 종된 권리인 위 사용대차에 따라 차주로서 가지는 권리를 함께 증여하였다고 볼 수 있고, 이 사건 건물의 증여로 이 사건 토지 점유자가 변동되었는데 그와 관련하여 원고가 이 사건 소 제기 전까지 피고들에게 인도청구를 하였다는 자료가 없는 점에 비추어 원고가 위 사용대차에 기한 권리의 양도를 묵시적으로 승낙하였다고 봄이 타당하다.

2) 혼동으로 소멸 여부

앞서 판단하였듯이 F의 차주로서의 권리는 F의 사망 전에 피고들에게 양도되어 상속의 대상이 아니므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 민법 제610조에 따른 해지권 발생 여부

차주는 계약 또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용, 수익하여야 하고, 차주가 이를 위반한 때에는 대주는 계약을 해지할 수 있다(민법 제610조 제1, 3항).

원고와 F 사이의 이 사건 토지에 관한 사용대차는 건물 소유를 위한 것인데, F이 이 사건 건물에 계속 거주하면서 피고들에게 이 사건 건물을 증여하였고, 앞서 판단하였듯이 원고가 사용대차에 기한 권리의 양도를 묵시적으로 승낙한 것으로 보아야 하며, 피고들도 이 사건 건물 소유를 위하여 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, F 또는 피고들이 위와 같은 차주로서의 의무를 위반하였다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 민법 제613조 제2항에 따른 해지권 발생 여부

민법 제613조 제2항에 의하면, 사용대차에 있어서 그 존속기간을 정하지 아니한 경우에는, 차주는 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용수익이 종료한 때에 목적물을 반환하여야 하나, 현실로 사용수익이 종료하지 아니한 경우라도 사용수익에 충분한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지하고 그 차용물의 반환을 청구할 수 있는 것인바, 민법 제613조 제2항 소정의 사용수익에 충분한 기간이 경과하였는지의 여부는 사용대차계약 당시의 사정, 차주의 사용기간 및 이용 상황, 대주가 반환을 필요로 하는 사정 등을 종합적으로 고려하여 공평의 입장에서 대주에게 해지권을 인정하는 것이 타당한가의 여부에 의하여 판단하여야 한다(대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다23669 판결 참조).

앞서 인정한 사실과 을 제1, 2, 4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 고려하면, 이 사건 토지에 관한 사용대차에서 사용수익에 충분한 기간이 경과하였다고 볼 수 없다.

- ① 앞서 판단하였듯이 이 사건 토지에 관한 사용대차는 F이 이 사건 건물을 신축한 1997.경 건물 소유를 목적으로 기간의 정함 없이 성립하였고, 원고의 주장처럼 원고의 소유권 취득일인 1981. 7. 24. 용도와 기간의 정함 없이 성립하였다고 보기 어렵다.
- ② F은 이 사건 건물을 신축한 이후 2018. 7. 29. 사망할 때까지 이 사건 건물에서 거주하였다.
- ③ 이 사건 건물이 신축되고 약 25년이 지났으나, 그 구조 및 현재의 상태에 비추어 상당한 내구력을 지니고 용이하게 해체할 수 없는 견고한 건물이라 보인다.
- ④ 이 사건 건물과 같은 건물 소유를 목적으로 한 지상권은 그 존속기간을 정하지 않은 경우 민법 제281조에 따라 존속기간이 30년이다.

또한 앞서 판단하였듯이 원고가 사용대차에 기한 권리의 양도를 묵시적으로 승낙한 것으로 보아야 하므로, F의 피고들에 대한 이 사건 건물 증여나 F의 사망으로 신뢰관계가 허물어졌다고 볼 수 없다. 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로서 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 하므로(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 참조), 피고들의 이 사건 건물 거주 여부에 따라 이 사건 토지의 점유·사용 관계를 달리 볼 것은 아니다. 갑 제 6, 9호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고와 피고들 사이가 매우 좋지 않음을 알 수 있으나, 앞서 살핀 이 사건 토지에 관한 사용대차의 성립 경위를 고려하면 현재 원고와 피고들 사이에 신뢰관계가 존재하지 않는다는 이유로 원고에게 해지권을 부여하는 것이 공평의 원칙에 부합한다고 보기 어렵다. 원고는 이 사건 토지에 대한 재산세와 지방교육세를 원고가 납부하고 있어 피고들이 통상의 필요비조차 부담하지 않는다고 주장한다. 민법 제611조 제1항에 의하면 차주는 차용물의 통상의 필요비를 부담하고 필요비에는 공과금도 포함되지만, 여기에서 차주가 부담하여야 하는 공과금은 목적물의 사용과 관련하여 발생하거나 그 금액이 증가하는 것을 의미한다고 봄이 타당하다. 그런데 재산세와 지방교육세의 부과 근거가 되는 지방세법 제107조 제1항, 제150조 제6호에 의하면 재산세는 재산을 사실상 소유하고 있는 자를, 지방교육세는 재산세의 납세의무자를 각 부과·징수대상자로 설정하고 있어, 이는 사용대차 목적물의 사용과 관련하여 발생하거나 그 금액이 증가하는 것에 해당하지 아니하므로 차주가 부담하는 필요비라 할 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 소결론

원고와 피고들 사이에 이 사건 토지에 관한 사용대차 관계가 존속하고 있으므로 원고의 이 사건 건물 철거, 이 사건 토지 인도 및 부당이득반환 청구는 모두 이유 없다.

5. 결론

원고의 피고들에 대한 본소청구는 모두 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 본소에 관한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 피고들에 대한 항소는 모두 이유 없어 기각하기로 하여

주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김지영, 판사 윤남현, 판사 장래아