

수원지방법원 2016. 2. 5 선고 2014나48375 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

수원지방법원 2016. 2. 5 선고 2014나48375 판결

수원지방법원 성남지원 2014. 11. 27 선고 2013가단45333 판결

전 문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론 종결 2016. 1. 22.

판결 선고 2016. 2. 5.

제1심판결 수원지방법원 성남지원 2014. 11. 27. 선고 2013가단45333 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 당심에서 추가된 원고의 청구를 기각한다.
3. 항소비용(청구추가로 인하여 생긴 비용 포함)은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게, 경기 광주시 C 대 175m² 지상 별지 감정도 표시 11, 12,

13, 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 "가" 부분 조립식판넬아스팔트싱글조 주택 70m², 별지 감정도 표시 15, 16, 12, 17, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 "나" 부분 조립식판넬조 보일러실 6m², 별지 감정도 표시 35, 44, 38, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 "다" 부분 콘크리트각형조 정화조 6m², 별지 감정도 표시 30, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 "라" 부분 메쉬펜스조 펜스 길이 14.4m, 별지 감정도 표시 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 39의 각 점을 차례로 연결한 선내 "마" 부분 스틸그레이팅조 배수로 15m를 각 철거하고, 경기 광주시 D 전 1,417m² 지상 별지 감정도 표시 30, 31, 32, 33, 34의 각 점을 차례로 연결한 선내 "바" 부분 메쉬펜스조 펜스 14.1m, 별지 감정도 표시 22, 23, 24, 25, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 "사" 부분 목조 개집 4m², 별지 감정도 표시 31, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 "아" 부분 콘크리트조 도로경계석 11.2m, 별지 감정도 표시 18, 19, 20, 21, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 "차" 부분 컨테이너조 창고 18m², 별지 감정도 표시 26, 27, 28, 29, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 "카" 부분 철파이프 비닐하우스조 창고 31m²를 각 철거하고, 경기 광주시 C 대 175m²와 경기도 광주시 D 전 1,417m²를 인도하고, 9,991,700원 및 2015. 7. 4.부터 피고가 원고에게 경기 광주시 C 대 175m² 및 D 전 1,417m²를 인도하거나 원고가 C 대 175m² 및 D 전 1,417m²에 관한 소유권을 상실할 때까지 연 6,568,200원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에 이르러 차임 상당의 부당이득금반환 청구를 추가하였다).

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

살피건대, 갑 제1호증의 기재 및 제1심 법원의 현장검증결과, 제1심 감정인 F의 측량감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 광주시 C 대 175m²와 D 전 1,417m²(분필 및 지목 변경 전 C 전 1,592m², 이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자인 사실, 피고는 2013. 1.경 이 사건 토지 위에 청구취지 기재 각 건물을 축조하고 시설물을 설치하여(이하 '이 사건 건물 등'이라 한다) 소유하고

있는 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고 소유인 이 사건 토지상에 이 사건 건물 등을 소유함으로써 이 사건 토지를 점유하고 있다 할 것이므로, 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있음을 주장·증명하지 못하는 한 원고에게 이 사건 건물 등을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2. 피고의 항변 등에 관한 판단

가. 을 제10호증의 1{토지 및 도로(건물)사용승낙서}의 진정성립 여부

1) 주장 피고는 을 제10호증의 1{토지 및 도로(건물)사용승낙서, 이하 '이 사건 토지사용승낙서'라 한다)을 근거로 2012. 12.경 이 사건 토지상에 이 사건 건물 등을 건축하기 위하여 원고와 원고의 아들 G, H, I(이하 '원고 등'이라 한다)으로부터 건축, 개발행위허가, 우수관 연결 등을 위한 이 사건 토지의 사용을 승낙받았으므로 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있다고 항변한다.

이에 대하여 원고는 ① 이 사건 토지상에 컨테이너를 설치하기 위하여 필요하다는 피고의 말에 속아 원고 등의 도장을 교부하였을 뿐인데 피고가 이 사건 토지사용승낙서에 원고 등의 도장을 임의로 날인하였고, ② 원고 등의 인감증명서 및 인장을 교부할 당시 이 사건 토지사용승낙서에는 원고와 아들들의 이름, 주소만 기재되어 있었는데, 피고는 컨테이너 설치를 위한 것인 것처럼 기망하여 원고로부터 도장을 받아 직접 날인한 후에 사용목적, 승낙내용 항목에 '건축허가, 개발행위허가' 등을 임의로 보충한 것이며, ③ 적어도 원고에게는 G, H, I를 대리할 권한이 없으므로, 이 사건 토지사용승낙서는 진정성립이 인정되지 않는다는 취지로 다툰다.

2) 판단 살피건대, 갑 제3호증, 을 제10호증의 2 내지 5, 을 제13 내지 26, 28, 29, 31 내지 37, 40호증의 각 기재 및 영상, 당심 법원의 J동장에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 토지사용승낙서의 원고 등 이름 옆의 인장은 원고가 직접 또는 원고의 의사에 기하여 날인되었다고 봄이 상당하므로 문서 전체의 진정성립이 인정되는바, 원고 등이 2012. 12.경 피고에게 이 사건 토지 및 광주시 K, L, M, N에 관하여 건축허가, 개발행위허가 및 우수관연결을 신청함에 있어 사용기한을 '영구적'으로 하여 위 토지들의 사용을 승낙한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고의 위 항변은 이유 있다.

① 원고는 피고에게 이 사건 토지사용승낙서 작성일 무렵 발급받은 원고 등의 인감증명서를 직접 교부하여 주었고, 특히 I은 외국에 거주하고 있어 그 발급절차가 더욱 복잡하였음에도 미국에 거주 중인 I이 영사관을 통하여 인감증명서 발급에 필요한 관련서류를 보내와 원고가 I을 대리하여 인감증명서를 발급받아 주기까지 하였는바, 고령이기는 하지만 통상의 경험칙과 사리분별력을 지녔다고 보여지는 원고가 사용용도를 제대로 확인하지 아니한 채 피고의 말만 믿고 본인과 아들들의 인감증명서를 교부하여 주었다거나, 문서의 내용을 제대로 확인하지 아니하고 피고에게 인장을 교부하여 대신 날인하도록 하였다는 주장은 납득하기 어렵다.

② 을 제40호증의 기재에 의하면, 원고, G, H은 2012. 11.경 이미 피고에게 '금번 피고가 개발행위허가 및 건축허가를 신청함에 있어 신청지에서 발생하는 오수를 C 토지 및 N의 기존 구거에 방류하는데 이의가 없다'는 내용의 부동문자로 작성된 토지사용승낙서를 작성하여 주기도 하였었는바(위 승낙서는 외국에 거주 중인 I의 인감증명서 미첨부를 원인으로 하여 반려되었다), 원고는 이 사건 토지사용승낙서 작성 당시 피고가 이 사건 토지에 이 사건 건물 등의 건축을 위한 개발행위허가 및 건축허가를 신청한다는 점을 인지하고 있었던 것으로 보인다.

③ 원고는 피고가 이 사건 토지상에 컨테이너를 설치하고 거주하겠다고 부탁하여 이 사건 토지사용승낙서 작성에 필요한 인장 및 인감증명서를 교부하여 주었다고 주장하나, 원고 주장에 의하더라도 피고는 2011.경부터 원고에게 이 사건 토지상에 컨테이너를 설치하고 살 수 있도록 승낙하여 달라는 부탁을 받고 '소유자 원고의 요구에 따라 항시라도 토지를 반환할 것임을 각서한다'는 내용의 2011. 6. 7.자 토지사용각서를 이미 작성받았으며 그 후 피고가 컨테이너를 설치하고 살고 있는 것으로 알았다는 것인바, 2012. 12.경에 이르러 피고가 또다시 컨테이너 설치에 필요한 동의를 요구하는데 대하여 별다른 의문을 품지 않고 서류의 내용도 확인하지 아니한 채 인장 및 인감증명서를 교부하여 주었다는 것도 선뜻 납득하기 어렵다.

④ 피고는 이 사건 토지를 비롯하여 원고와 그 자녀들이 소유한 광주시 ○ 일대 다수 필지의 토지에 원고 등의 위임을 받아 벌채 및 조림작업을 하고, 인근에 위치한 원고의 남편의 묘지를 관리하며, 그 밖에도 원고 일가 소유 건물의 임대료 및 관리비 수납 등을 하여 오는 등 많은 부동산들을 관리하여 옴으로써 원고 등과 유대관계를 유지하여 왔던 것으로 보이고, 원고는 서울에 거주하면서 이 사건

토지를 이용하지 않고 있었고 이를 장차 매도할 계획도 있었기 때문에 이 사건 토지를 처분할 때까지 피고로 하여금 건물을 축조하고 거주하도록 하는 것이 원고의 이익을 크게 저해하는 행위라고 보여지지 않아(원고가 이 사건 토지를 제3자에게 처분할 경우 피고가 제3자에 대하여서까지 이 사건 토지사용승낙을 들어 토지의 인도를 거절할 수 있는 것은 아니다) 원고가 피고에게 토지의 사용을 승낙한 것에 납득할 만한 동기가 없는 것은 아니다.

⑤ 문서의 전부 또는 일부가 미완성 된 상태에서 서명날인만 먼저 하였다는 사정은 이례에 속하므로 완성문서로서의 진정성립의 추정력을 뒤집으려면 그럴만한 합리적인 이유와 이를 뒷받침할 간접반증 등의 증거가 필요한 것인데(대법원 1994. 10. 14. 선고 94다11590 판결 등 참조), 원고 주장과 같이 이 사건 토지사용승낙서가 후에 보충되었다는 점을 인정할 만한 증거가 없고, 오히려 이 사건 토지사용승낙서에 사용목적을 기재하는 란이 수기로 기재하도록 공란으로 되어 있기는 하나 그 부분은 부동산자 사이에 일부분이 비워져 있는 형태로 그 길이가 5cm 가량 되어서 이 부분을 공란으로 둔 상태라면 육안으로 보기에다 확연히 알 수 있는바, 원고가 위 공란을 채우지 않은 상태에서 피고에게 인장 및 인감증명서를 교부하였다는 것은 경험칙에 반한다.

⑥ 원고는 G, H, I을 대리할 권한이 없다고 주장하나, 이 사건 토지는 원고의 단독 소유일 뿐만 아니라, 이 사건 토지사용승낙서에 기재된 다른 토지들은 이 사건 건물의 진입로, 우수관로 부지 등으로 사용될 토지로서 원고 등의 공유로 보이기는 하나, 위 토지들에 관한 이 사건 토지사용승낙서 작성에 있어서도 G, H, I은 인감증명서를 발급받아 원고에게 교부하여 줌으로써 그 권한을 위임하였다고 봄이 상당하다.

나. 이 사건 토지사용승낙서의 무효 또는 취소 주장

원고는, 설령 이 사건 토지사용승낙서가 진정하게 성립된 것이라 하더라도, ① 물건의 배타적인 사용·수익권은 소유권의 핵심적 권능이므로 이를 대세적, 영구적으로 포기하는 것은 법률에 의하지 않고 새로운 물권을 창설하는 것이 되어 허용되지 않으므로 이 사건 토지사용승낙은 물권법정주의에 위배되어 무효이거나, ② 원고는 이 사건 토지에 컨테이너를 설치하겠다는 피고의 말을 믿고 컨테이너 설치를 승낙하고자 이 사건 토지사용승낙서를 작성하여 준 것인데 피고는 실제로 이 사건 토지상에 이 사건 건물 등을 축조·설치하였는바 이 사건 토지사용승낙은 피고의 기망에 의한 것이므로 이를

취소한다고 재항변한다.

살피건대, ① 소유자가 소유물에 대한 배타적인 사용·수익권을 대세적, 영구적으로 포기하는 것은 새로운 물권을 창설하는 것이 되어 물권법정주의에 위배되어 무효라 할 것이지만, 소유자가 제3자와의 채권관계에서 소유물에 대한 사용·수익의 권능을 포기하거나 사용·수익권의 행사에 제한을 설정하는 것까지 허용되지 않는 것은 아니라 할 것인바, 이 사건 토지사용승낙은 원고와의 관계에 있어 채권적 효력을 가질 뿐이어서 피고가 원고에게 대항할 수 있는 것을 넘어 원고로부터 이 사건 토지를 매수하는 등으로 소유권을 이전받은 제3자와의 관계에서까지 이 사건 토지사용승낙으로써 점유할 권원을 주장할 수 있는 등 확정적·대세적인 효력이 발생한다고는 볼 수 없다 할 것이므로, 원고의 이 부분 재항변은 이유 없다. ② 또한 원고 제출의 모든 증거들을 종합하여 보더라도, 피고가 사실은 이 사건 토지상에 이 사건 건물 등을 건축할 것이면서도 원고에게는 컨테이너를 설치하는데 필요하다고 거짓말하여 원고 등의 인감 및 인감증명서를 교부받아 이 사건 토지사용승낙서를 작성함으로써 원고를 기망하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 재항변도 이유 없다.

다. 이 사건 토지사용승낙서는 갑 제5호증에 의하여 효력을 상실하였다는 주장

원고는 또한, 피고가 원고를 기망하여 작성한 이 사건 토지사용승낙서를 사용하여 이 사건 건물 등을 신축하였는바, 원고가 이를 알고 피고에게 책임을 추궁하자 피고는 2013. 10. 28.경 원고에게 언제든지 원고의 요청이 있을시 이 사건 건물 등을 원상복구하고 이 사건 토지를 반환하겠다고 약정하였으므로, 이로써 이 사건 토지사용승낙서는 그 효력을 상실하였다고 재항변한다.

살피건대, 갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2013. 10. 28.경 원고에게 '이 사건 토지 내에 약 20평에 컨테이너를 설치하여 사용하다가 산소유주인 원고 외 4인의 요구가 있을 때 언제든지 원상복구 반환할 것임 각서합니다'라는 내용의 각서(이하 '이 사건 각서'라 한다)를 작성하여 준 사실이 인정된다(이 사건 각서의 말미에는 작성일자가 '2011. 5. 30.'로 기재되어 있으나 실제로는 2013. 10. 28.경 작성되었다는 점에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없다). 그러나 한편, ① 앞서 본 바와 같이 원고는 2012. 12.경 피고에게 이 사건 토지상에 개발행위허가, 건축허가 등을 신청하는데 있어 토지사용을 승낙하고 그 승낙기간은 영구적으로 한다는 내용의 이 사건

토지사용승낙서를 작성하여 주었는데, 불과 1년도 채 경과하지 않은 시점에 피고가 신축한 이 사건 건물 등을 언제든지 철거하고 토지를 인도하겠다는 내용으로 각서가 작성되었다는 것은 쉽게 납득하기 어려운 점, ② 원고 주장에 의하면 2013. 9. 27.경 광주시로부터 이 사건 토지의 지목이 대지로 변경되었으니 취득세를 납부하라는 통지를 받고 광주시청에 확인하여 피고가 컨테이너가 아니라 이 사건 건물 등을 축조하였다는 것을 알게 되었다는 것인바, 원고로서는 피고의 기망 및 배신행위를 알게 되었다면 피고로부터 이 사건 건물 등을 철거하겠다는 내용의 각서를 받는 것이 자연스럽다 할 것인데, 이 사건 각서의 내용은 이 사건 건물 등에 관하여는 아무런 언급이 없이 컨테이너를 사용하다가 언제라도 원상복구 하여 반환하겠다는 내용에 불과한 점, ③ 이 사건 각서의 작성시기 또한 2013. 10. 28.경 실제 작성되었음에도 불구하고 굳이 작성일자를 2011. 5. 30.로 소급하여 기재하였는바, 원고로서는 이 사건 토지사용승낙서의 효력을 상실시키기 위하여서는 이 사건 토지사용승낙서 작성일 이후의 일자로 기재함이 자연스러움에도 오히려 작성일자를 소급하여 기재한 점(피고는 이 사건 각서의 작성일자를 이 사건 토지사용승낙서 이후로 하였다면 이 사건 각서를 작성하여 주지 않았을 것이라고 주장한다), ④ 피고는 이 사건 각서에 대하여, 관할관청으로부터 원상복구명령을 받고 주거용으로 사용하여 왔던 컨테이너를 철거한 후에도 이 사건 토지상에 적치하여 두었는데 이에 대한 관할관청의 제재를 우려한 원고의 요청으로 언제든지 원고의 요청이 있을 시 컨테이너를 철거하기로 하는 약정서를 작성한 것이라고 주장하는바, 피고는 이 사건 건물의 신축 이후에도 일정기간 컨테이너를 적치하여 두고 창고로 사용하여 온 것으로 보이고, 이러한 경위에서 이 사건 각서가 작성되었을 가능성도 있는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고와 피고 사이에 이 사건 토지사용승낙서의 효력을 무효로 하고 이 사건 건물 등을 철거하는 것에 의사의 합치가 이루어졌고 이에 기하여 이 사건 각서가 작성되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 원고의 건물철거 및 토지인도 청구는 기각한 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 이에 대한 원고의 항소와 당심에서 추가한 부당이득반환청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최용호

판사손성희

판사권순현

별지