

춘천지방법원 2015. 2. 13 선고 2014나1021 판결 [건물철거및토지인도등]

전 문

원고, 항소인 A

원고(탈퇴) B

원고 B 승계참가인, 항소인

C

피고, 피항소인 D

변론 종결 2015. 1. 23.

판결 선고 2015. 2. 13.

제 1 심판결 춘천지방법원 원주지원 2014. 1. 21. 선고 2013가단4035 판결

주 문

1. 원고 A, 원고(탈퇴) B의 승계참가인 C의 항소 및 부당이득 반환 청구 부분의 청구취지 감축에
기하여 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.피고는,
가. 원고 A, 원고(탈퇴) B의 승계참가인 C에게 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록
제1항 기재 토지를 인도하고,
나. 원고 A, 원고(탈퇴) B의 승계참가인 C에게 2012. 3. 27.부터 별지 목록 제1항기재 토지 인도
완료일까지 각 월 64,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송총비용은 피고가 부담한다.
3. 제1의 가, 나항은 가집행할 수 있다.

N

청구취지 및 항소취지

제1심판결 중 원고 A, 원고(탈퇴) B의 승계참가인 C(이하 '원고 C'이라 한다) 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고 A, 원고 C에게 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 인도하고, 2012. 3. 27.부터 위 건물 철거 및 토지 인도 완료일까지 각 월 64,000원의 비율로 계산한 금원을 지급하라(원고 A, C은 당심에서 부당이득반환청구 부분의 청구취지를 감축하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2003. 11. 5.경 이 사건 토지의 소유자였던 E으로부터 토지사용승낙을 받아 2004. 9. 3. 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축하였고, 2004. 11. 22. 위 건물에 대해 소유권보존등기를 마쳤다.

나. E은 2009. 4. 27. F에게 이 사건 토지를 매도하였고, F은 2009. 5. 27. 위 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지에 대하여는 2011. 1. 26. 강제경매개시결정(춘천지방법원 원주지원 G)이 이루어졌고, 원고 A과 원고(탈퇴) B는 경매절차에서 위 토지를 낙찰받아 2012. 3. 27. 매각대금을 완납하여 각 1/2 지분을 취득하였다.

라. 원고(탈퇴) B는 2013. 6. 13. 위 토지의 1/2 지분에 관하여 원고 C 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 한편, 원고(탈퇴) B는 2014. 9. 29. 원고 C에게, 원고(탈퇴) B가 이 사건 토지와 관련하여 피고에 대하여 갖는 2012. 3. 27.부터 2013. 6. 12.까지 발생한 월 차임 내지차임 상당의 부당이득반환 채권 및 그에 부수하는 일체의 채권을 양도하고, 채권양도통지권한을 위임하였다. 원고 B는 2014. 12. 29. 피고에게 위 채권양도 사실을 통지하여, 위 통지가 2014. 12. 31.경 피고에게 도달하였다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 17호증, 을 제1, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 건물철거 및 토지인도 청구

1) 청구원인에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 피고는 원고들 소유의 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 철거하고 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 항변에 관한 판단

가) 지상권 항변

(1) 항변

피고는 이 사건 토지의 전소유자인 E으로부터 토지사용 승낙을 받았고, 그지상건물을 등기하였으므로 이 사건 토지에 대해 지상권을 가진다.

(2) 판단

지상권은 등기하여야 그 효력이 있는 것인데 피고가 이 사건 토지에 관한 지상권을 등기하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 지상건물을 등기한 것만으로 그 부지에 관한 지상권을 취득한다고 볼 수도 없으므로, 피고는 원고에 대해 이 사건 토지에 대한 지상권을 주장할 수 없다.

따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

나) 토지 임대차 항변

(1) 항변

피고는 이 사건 토지의 전소유자인 E과 위 토지에 관하여 임대차 계약을 체결하였고, 이후 그 지상 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤으므로, 피고와 E 사이 의 임대차는 이 사건 토지의 승계인인 원고들에 대하여 효력이 있다.

(2) 판단

을 제5호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, E이 2003. 11. 5.경 피고에게 이 사건 토지를 음식점 부지로 영구 사용할 수 있다는 내용의 사용승낙을 해 준 사실은 인정된다.

그러나 임대차는 임차인이 목적물의 사용·수익의 대가로 임대인에게 차임을 지급할 것을 요건으로 하는 것인바, E과 피고 사이에 이 사건 토지의 사용에 관한 차임 지급 약정이 존재하였는지 여부를 살피건대, 위와 같은 사용승낙이 있었다는 점만으로는 차임 지급 약정이 존재하였다고 보기 어렵다. 나아가 피고는 피고가 이 사건 토지의 형질을 밭에서 대지로 변경하는 데에 비용을 제출하였고, 피고가 설치한 정화조 시설을 E 소유 지상 주택 등이 함께 이용하게 함으로써 이 사건 토지의 사용 대가를 지급한 것이라고 주장한다. 그러나 설령 피고의 주장과 같이 이 사건 토지의 형질이 변경되고 피고가 설치한 정화조 시설을 E측에서 이용할 수 있게 됨으로써 E이 이익을 얻게 되었다고 하더라도, 이 사건 토지의 형질 변경은 이 사건 토지 지상에 건물을 건축하기 위하여 필요한 조치인 것으로 보일뿐인 점, 피고가 이 사건 토지의 사용을 위하여 E에게 피고가 설치한 정화조 시설을 이용하게 할 의무를 부담하였다고 볼 증거는 없는 점 등의 사정을 종합하여 보면, 피고가 주장하는 사정 및 을 제3, 6, 8호증 각 기재 및 당심 증인 L의 증언만으로는 피고가 이 사건 토지의 사용을 위하여 원고에게 대가를 지급하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

다) 유치권 항변

(1) 항변

피고가 이 사건 건물을 이용하지 못하게 되면 E은 피고에게 피고가 이 사건 토지의 형질 변경을 위하여 지출한 비용 및 정화조 시설의 공사비를 지급하기로 약정하였는바, 피고가 이 사건 건물을 더 이상 사용할 수 없게 되었으므로, E은 피고에게 토지 형질 변경 공사비 1,500만 원 및 정화조 시설 공사비 1,500만 원을 지급할 의무가 있다. 따라서 피고는 위 채권에 기하여 이 사건 토지에 대한 유치권을 가진다.

(2) 판단

살피건대, 을 제3 내지 9호증의 각 기재(가지 번호 있는 것은 가지 번호 포함) 및 당심 증인 L의 증언만으로는 피고의 주장과 같은 약정의 존재 및 피고가 토지형질 변경 및 정화조 시설을 위하여

3,000만 원을 지출하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 항변은 더 나아가 살펴 볼 필요없이 이유 없다.

라) 권리 남용 항변

(1) 항변

피고는, 지어진지 10년이 채 되지 않았고, 아직 사용 가능한 상태에 있는 이 사건 건물을 철거하라는 것은 사회적·국가적 큰 손실인바, 원고들의 철거 청구는 신의 성실의 원칙을 위반하여 권리를 남용하는 것이라고 주장한다.

(2) 판단

살피건대, 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 는 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐권리를 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 입을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다고할 것이다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2002다22083, 22090 판결, 2003. 2. 14. 선고 2002다62319 판결, 2003. 11. 27. 선고 2003다40422 판결 등). 그런데 피고 주장의 사정만으로는 원고들의 이 사건 토지의 소유권에 기한 이 사건 건물에 대한 철거 청구가 신의 성실의 원칙을 위반하였다거나, 권리를 남용하는 것이라고 할 수 없으므로 피고의 항변은 이유 없다.

나. 부당이득 반환 청구

1) 앞서 본 바에 의하면, 피고는 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 토지를 점유하고 있고, 이로써 이 사건 토지의 사용이익을 얻고 이로 인하여 이 사건 토지의 지분권자인 원고 A과 원고(탈퇴) B 및 위 B로부터 이 사건 토지의 지분권을 취득한 원고C에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 피고는 이 사건 토지에 대한 사용 이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 나아가 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 제1심 감정인 J의 감정결과에 의하면, 2013. 9. 2. 현재 이 사건 토지의 월 차임은 128,000원인 사실이 인정되고, 원고 A과 원고(탈퇴) B가 이 사건 토지의

소유권을 취득한 2012. 3. 27.경부터 위 감정평가 기준일인 2013. 9. 2. 이후의 차임도 같은 금액일 것으로 추인된다.

3) 결국 피고는 2012. 3. 27. 이 사건 토지의 1/2 지분권을 취득한 원고 A 및 2012.3. 27.부터 2013. 6. 12.까지 이 사건 토지의 지분권자였던 원고(탈퇴) B로부터 위 기간동안 발생한 피고에 대한 부당이득반환채권을 양수받았으며, 2013. 6. 13. 이 사건 토지의 1/2 지분권을 취득한 원고 C에게 2012. 3. 27.부터 이 사건 토지의 사용종료일까지 각 월 64,000원의 비율에 의한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

결국 원고들의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하고, 원고들은 부당이득청구 부분에 관하여 당심에서 청구취지를 감축하였으므로, 원고들의 항소와 당심에서의 청구취지 감축에 기하여 제1심판결을 위와 같이 변경한다.

재판장 판사 오덕식, 판사 이혜미, 판사 이석준

(별지)

부동산 목록

1. 강원 횡성군 K 대 500㎡
2. 위 지상 일반목구조(흙벽돌)기와 및 목구조 지붕
단층 제2종 근린생활시설
118.49㎡(일반음식점). 끝.