

대전지방법원 2024. 12. 19 선고 2024나207815 판결 [건물철거 및 토지인도 등 청구의 소]

재판경과

대전지방법원 2024. 12. 19 선고 2024나207815 판결

대전지방법원 2024. 3. 12 선고 2022가단135618 판결

전문

원고, 피항소인1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 유앤아이

담당변호사 이상호

원고보조참가인F

소송대리인 변호사 김용섭

피고, 항소인C

소송대리인 법무법인 민울

담당변호사 구지윤, 김영철

변론 종결2024. 10. 24.

판결 선고2024. 12. 19.

제1심판결대전지방법원 2024. 3. 12. 선고 2022가단135618 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게,

가. 대전 유성구 D 대 693㎡ 중 별지 도면 표시 5, 6, 13, 14, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 그 부분 7.7㎡ 지상 건축물 및 같은 도면 표시 1, 7을 연결한 선상에 설치한 담장을 각 철거하고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 토지 102.8㎡ 및 같은 도면 표시 1, 7, 8, 9, 10, 11, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 토지 23㎡ 지상 수목을 수거하며, 위 (가) 부분 토지 102.8㎡ 및 (나) 부분 토지 23㎡를 각 인도하고,
나. 48,702,250원과 2023. 6. 1.부터 위 가항 기재 각 토지 인도 완료일까지 월 701,340원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

피고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 아니하고, 제1심에 제출된 증거들과 이 법원에 추가로 제출된 증거들을 피고의 주장과 대조하여 다시 면밀히 살펴보더라도, 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원에서 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결의

이유 중 일부를 아래와 같이 고쳐 쓰고, 피고가 이 법원에서 강조하거나 추가한 주장에 관하여 제2항에서 판단을 추가하는 것 외에는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 별지를 모두 포함하여 이를 그대로 인용한다.

[고쳐 쓰는 부분]

- 제1심 판결문 제3면 제1~2행의 "임차하여 2015. 10. 31.부터 이 사건 변론종결일 현재까지 위 건물에서 커피숍을 운영하고 있다."를 "임차하여(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다) 2015. 10. 31.부터 당심 변론종결일 현재까지 위 건물에서 'J'라는 상호로 커피숍을 운영하고 있다."로 고친다.
- 제1심 판결문 제3면 제5행, 아래에서 제2행의 각 "선내"를 각 "선상"으로 고친다.
- 제1심 판결문 제3면 제11행의 "48,702,250원이다."를 "48,702,250원이고, 2022. 10. 31.부터 2023. 5. 31.까지 기간의 월 임료는 701,340원이다."로 고친다.
- 제1심 판결문 제3면 제12행의 "갑 제1호증"을 "갑 제1, 4, 5호증"으로, 같은 면 제13행의 "각 기재, 이 법원의"를 "각 기재 또는 영상, 제1심 법원의"로 각 고친다.
- 제1심 판결문 제4면 제4행의 "월 701,340원" 다음에 "(2022. 10. 31.부터 2023. 5. 31.까지의 이 부분 토지의 임료가 월 701,340원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 이후의 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다)"를 추가한다.
- 제1심 판결문 제4면 제14행의 "알았고 이용하였으나"를 "알고 이를 이용하였으나"로, 같은 면 제15행의 "이 사건 토지를 침범하였다는 사실을"을 "피고가 이 사건 토지를 침범하여 점유하고 있다는 사실을"로 각 고친다.
- 제1심 판결문 제4면 제20~21행의 "갑 제14호증, 갑 제15호증, 을 제3호증의 각 기재 및 영상과 증인 I의 증언에"을 "갑 제14, 15, 22호증, 을 제3호증의 각 기재 또는 영상 및 제1심 증인 I의 증언에"로 고친다.
- 제1심 판결문 제5면 제1행의 "달리 원고들이" 다음에 "피고가"를 추가한다.
- 제1심 판결문 제5면 제8행의 "일부의 사용을 허락하였다거나"를 "일부를 사용하는 것을 허락하였다거나"로 고친다.
- 제1심 판결문 제5면 제9행의 "F"을 "F(원고보조참가인, 이하 'F'이라 한다)"으로 고친다.

2. 추가 판단

가. 피고 주장의 요지

1) 원고들의 임료 상당 부당이득반환 청구에 관하여 피고와 F 내지 I 사이에 이 사건 임대차계약의 목적물에 이 사건 토지 중 별지 도면 표시(가), (나) 부분(이하 '이 사건 계쟁 부분'이라 한다)이 포함되는 것으로 처음부터 합의되어 있었거나, 적어도 피고로서는 그렇게 오인할 수밖에 없었으므로(인접 토지 지상 세차장 시설 및 부속물에 관하여 F과 K 사이에 작성된 2017. 5. 24.자 임대차계약서에서는 특약사항으로 '임차인은 현재 이 사건 토지의 일부 토지를 사용하고 있는바, 동 소재지 소유자의 요청이 있을 경우 즉시 해당 시설물을 철거하고 사용 토지를 반환하기로 한다'는 내용이 기재되어 있으나, 이 사건 임대차계약서에는 그러한 내용의 기재가 전혀 없다), 원고들이 피고에게 보일러실 등의 철거를 구하기 시작한 2022. 6. 전까지 피고는 선의의 점유자로서 과실수취권이 있어 점유로 인한 과실에 해당하는 임료 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 없다.

2) 원고들의 보일러실 7.7m² 철거 청구에 관하여 이 사건 임대차계약을 체결하기 전부터 보일러실은 이 사건 토지를 침범하여 건축된 불법 건축물이었고, 이 사건 임대차계약 체결 당시 임대인 측에서 위 기존 보일러실 내 보일러를 기름보일러에서 가스보일러로 바꿔주면서 피고가 위 보일러실 일부를 증축한 것뿐이며(즉, 위 증축은 임대인 측과 합의된 것이거나 임대인 측이 피고에게 지시한 것이다), 커피숍 운영을 위하여 어쩔 수 없이 피고가 2017년경부터 불법 건축물에 대한 이행강제금 및 벌금을 F 대신 대납해온 것이다. 따라서 보일러실은 피고가 이 사건 임대차계약을 체결하면서 새로이 건축한 것이 아니라 그 이전부터 이 사건 토지를 침범하여 건축된 불법 건축물이었으므로 이에 대한 원고들의 목시적 승낙이 처음부터 있었다고 할 것이어서 원고들이 이제 와서 철거를 구하는 것은 신의칙에 반한다. 그렇지 않더라도 건물의 철거는 건물의 점유자가 아닌 건물의 소유자를 상대로 구하여야 하므로, 원고들은 보일러실의 소유자가 아닌 피고에게 그 철거를 구할 수 없다.

나. 판단

1) 피고가 2022. 6. 전까지 선의의 점유자로서 과실수취권이 있는지 여부 살피건대, 민법 제201조에서 정한 선의의 점유자라 함은 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하고, 다만 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 하는 것인데(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다63350 판결 등 참조), 피고가 제출한 증거들만으로는, 피고가 이 사건 계쟁 부분이 F 소유인 인접 토지에 속한다거나 이 사건 임대차계약의 목적물에 포함된다고 믿을만한, 즉 피고가 이

사건 계쟁 부분에 대하여 권원이 있다고 믿을만한 정당한 근거가 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 갑 제20호증의 기재와 제1심 증인 I의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 임대차계약 체결 당시 작성된 중개대상물 확인 설명서의 '확인·설명 근거자료 등'란에는 인접 토지의 등기사항증명서, 토지대장, 건축물대장뿐만 아니라 토지이용계획 확인서가 표시되어 있고, '대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항'란에는 '거래당사자는 위 확인·설명 근거자료 등에 대한 사항을 발급/열람, 검색을 통해 확인하였으며, 물건의 현장 답사를 통해 육안으로 확인/인지한 후 개업공인중개사가 작성한 아래 항목에 대한 설명을 통해 각 항목 기재 사항을 확인하고 내용에 동의함'이라고 기재되어 있는 점, ② 이 사건 임대차계약서와 그 중개대상물 확인 설명서, 인접 토지와 인접 건물에 대한 등기사항증명서, 건축물대장 등에는 인접 토지의 면적이 '692m²'로 정확하게 기재되어 있고, 토지이용계획 확인서1) 도면에는 이 사건 토지와 인접 토지의 지형적·위치적 형상 및 토지경계선 등까지 표시되어 있는 점, ③ 이 사건 계쟁 부분은 그 면적이 125.8m²로서 인접 토지 면적인 692m²의 약 20%에 달할 정도로 상당한 면적인데, 이를 이 사건 임대차계약의 목적물인 인접 토지에 포함되는 것으로 착오하였다고 보기에는 무리가 있는 점, ④ 제1심 증인 I는, 이 사건 토지 및 인접 토지의 종전 소유자였던 E이 이 사건 임대차계약 체결 무렵 피고에게 와서 이 사건 계쟁 부분은 원고들 토지 내지 건물에 진입로가 없어서 진입로로 사용하려고 만든 땅이므로 원고들 소유 토지라는 사실을 분명히 고지하였다고 증언한 점 등에 비추어 보면, 피고는 이 사건 임대차계약 체결 무렵 그 목적물에 이 사건 계쟁 부분이 포함되어 있지 않다는 사실을 충분히 알았다고 봄이 타당하다.

한편, 갑 제23호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 인접 토지 지상 세차장 시설 및 부속물에 관하여 F과 K 사이에 작성된 2017. 5. 24.자 임대차계약서에는 이 사건 임대차계약서와 달리 세차장 부지 중 이 사건 토지가 일부 포함되어 있다는 내용이 특약사항으로 기재된 사실이 인정되기는 하지만, 갑 제14, 23호증, 을 제6호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 위 세차장은 그 최초 임대차계약 체결일인 2010. 6. 3.부터 이 사건 토지를 침범하여 건축되어 있던 것으로 보이는 점, ② 위 2010. 6. 3. 당시에는 이 사건 토지와 인접

토지의 소유자가 모두 E이었으므로 임대차계약서에 따로 특약사항을 명시하지 않았다가 2017. 5. 24.자 임대차계약서에서 위 특약사항을 기재한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 위 2017. 5. 24.자 임대차계약서의 기재만으로는 앞서 인정한 사실관계와는 달리 F이 피고에게 이 사건 토지 및 인접 토지의 소유관계를 고의로 고지하지 않았다고 보기 어렵다.

2) 원고들의 피고에 대한 보일러실 철거 청구의 당부 여부 살피건대, 위 인정사실과 갑 제14, 15, 22호증, 을 제3, 4호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들이 청구를 구하는 현재의 보일러실은 피고가 2016년경 스스로 불법 증축한 사실을 인정할 수 있고, 위 증축 이전의 기존 보일러실이 처음부터 이 사건 토지를 침범하여 건축되었다고 볼만한 증거는 없으며, 위 증축으로 인해 비로소 위 보일러실이 불법건축물로 적발되어 대전광역시 유성구청장으로부터 자진철거를 명하는 시정명령 및 이행강제금 부과처분이 있었던 것으로 판단된다. 이에 대하여 피고는, 피고가 위 보일러실의 소유자인 F 대신에 이행강제금(그 부과고지서의 납부자란에 F의 이름이 기재되어 있기는 하다) 및 벌금을 대납한 것이고, 보일러실 철거 상대방 역시 그 소유자인 F이 되어야 한다는 취지로 주장하나, 건축법 제79조 제1항 및 제80조 제1항에서 허가권자는 위반건축물의 시정명령을 받은 후 시정기한 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주, 공사시공자, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자에게 소정의 이행강제금을 부과한다고 규정하고 있고, 위 법률 조항은 건축물의 안전과 기능, 미관을 향상시켜 공공복리의 증진을 도모하기 위한 것으로서, 비록 소유자가 건축물의 위법상태를 직접 초래하거나 또는 그에 관여한 바 없다 하더라도 소유자에게 시정명령을 할 수 있다고 할 것이므로(대법원 2013. 9. 13. 선고 2012두20137 판결 참조), 피고가 실제 무단 증축 행위자여도 무단 증축으로 인해 발생하는 이행강제금 등 행정상 책임은 인접 건물의 소유자인 F이 질 수 있는 것이고, 을 제5호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 실제 무단 증축 행위자로서 건축법 위반으로 벌금 100만 원의 약식명령(대전지방법원 2018고약959호)을 발령받은 자는 피고인바, 결국 피고가 위 보일러실을 불법 증축한 소유자로서 이를 철거할 의무가 있다고 할 것이다. 따라서 피고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하여야 하는바, 제1심 판결은 이와

결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사신일수

판사설승원

판사윤지숙

별지

1) 피고는, 원고들이 제출한 위 토지이용계획 확인서(갑 제20호증의 3)는 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고가 직접 확인한 것이 아니라, 원고들이 2023. 7.경 따로 열람·출력한 것에 불과하여 이 부분 증거로 쓰일 수 없다는 취지로 주장하나, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 위 토지이용계획 확인서 도면에 표시된 이 사건 토지와 인접 토지의 지형적·위치적 형상 및 토지경계선은 이 사건 임대차계약 체결 당시인 2015. 9. 7.경의 표시와 2023. 7.경의 표시가 다르지 않을 것으로 보이고, 제출된 증거들만으로는 두 시점의 토지이용계획 확인서 도면의 각 형상이 다를 것이라고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.