

수원지방법원 2022. 1. 13 선고 2019가합30573 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A중중

소송대리인 법무법인 오늘 담당변호사 김광현

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 정만순

변 론 종 결 2021. 12. 2.

판 결 선 고 2022. 1. 13.

주 문

1. 피고 B은 원고에게,

가. 별지 목록 제2항 기재 컨테이너를 수거하고, 같은 목록 제3, 4, 5항 기재 각 건물 및 같은 목록 제6, 7항 기재 각 비닐하우스를 각 철거하며,

나. 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고,

다. 26,611,000원 및 2021. 10. 18.부터 별지 목록 제1항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 281,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴

부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 별지 목록 제2항 기재 컨테이너를 수거하고, 같은 목록 제3, 4, 5항 기재 각 건물 및 같은 목록 제6, 7항 기재 각 비닐하우스를 각 철거하며, 같은 목록 제1항 기재 토지를 인도하고, 26,611,000원 및 2021. 10. 18.부터 별지 목록 제1항 기재 토지 인도 완료일까지 월 281,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 1996. 6. 25. 화성시 D 임야 28,562㎡(이하 ‘이 사건 임야’라고 한다) 중 2,000/8,640 지분에 관하여 1996. 6. 20.자 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B은 1975년경부터 현재까지 별지 목록 제1항 기재 토지(이 사건 임야 중 일부, 이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 점유하면서 그 지상에 같은 목록 제2항 기재 컨테이너, 제3, 4, 5항 기재 각 건물, 제6, 7항 기재 각 비닐하우스(이하 위 각 컨테이너, 건물, 비닐하우스를 통틀어 ‘이 사건 건물 등’이라 한다)를 소유하고 있다.

다. 피고 C은 1992. 10. 27.경 피고 B과 혼인하였고, 그 이후 피고 B과 함께 이 사건 건물 등을 점유하고 있다.

라. 이 사건 토지에 관한 2009. 12. 18.부터 2021. 7. 17.까지의 차임은 합계 111,317,000원이고, 2020. 12. 18.경 차임은 월 1,214,300원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1, 2, 4, 5, 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁결과, 이 법원의 감정인 E에 대한 임료감정촉탁결과,

변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

가. 피고들의 주장

원고는 종중으로서의 실체가 존재하지 아니하여 당사자능력이 없고, F은 원고의 적법한 대표자로 볼 수 없으며, 이 사건 소 제기에 관한 총회 결의가 없었으므로, 이 사건 소는 부적법하다.

나. 판단

1) 종중으로서 당사자능력 유무

종중이란 공동선조의 후손들에 의하여 선조의 분묘수호와 봉제사 및 후손 상호 간의 친목 도모를 목적으로 형성되는 자연 발생적인 친족단체로서 그 선조의 사망과 동시에 그 자손에 의하여 성립되는 것으로서, 종중의 규약이나 관습에 따라 선출된 대표자 등에 의하여 대표되는 정도로 조직을 갖추고 지속적인 활동을 하고 있다면 비법인사단으로서의 단체성을 가진다.

앞서 든 증거와 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 1991. 2. 4.경 규약을 제정하여 종원의 범위를 G 19세손 H 자손인 만 20세 이상으로 정하였고, 규약에 따라 회장 등의 임원을 선출하였으며, 화성시 I리에 있는 위 선조의 분묘에서 매년 시제를 드리고, 재산관리 등의 활동을 하는 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 종중으로서 당사자능력이 있다.

2) F의 대표권 유무 및 소 제기에 관한 총회 결의 여부

갑 제7호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2017. 11. 22. 정기총회를 개최하여 F을 원고의 대표자인 회장으로 선출하고, 이 사건 소를 제기할 것을 결의한 사실을 인정할 수 있다.

다. 소결론

따라서 피고들의 본안전항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

피고들은 정당한 권원 없이 무단으로 이 사건 토지를 점유하면서 그 지상에 이 사건 건물 등을 소유하고 있고, 그로 인하여 이 사건 토지에 관한 차임 상당의 부당이득을 얻고, 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입히고 있다.

따라서 피고들은 이 사건 토지의 지분권자로서 방해배제 등을 구하는 원고에게 이 사건 건물 등을 철거 또는 수거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 이 사건 토지에 관한 차임 중 원고의 지분 상당액을 부당이득 또는 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

2) 피고들의 주장

이 사건 토지의 각 공유자들 사이에는 구분소유적 공유관계가 성립되었는데, 피고 B은 이 사건 토지를 배타적으로 점유, 사용하고 있는 지분권자 J으로부터 이를 임차하여 정당하게 점유하면서 사용, 수익하고 있다.

나. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

앞서 본 바와 같이, 원고는 이 사건 토지의 지분권자이고, 피고 B은 이 사건 토지를 점유하면서 그 지상에 이 사건 건물 등을 건축 또는 설치함으로써 사용, 수익하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

따라서 특별한 사정이 없으면 피고 B은 이 사건 토지의 지분권자로서 공유물에 대한 보존행위로 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 건물 등을 철거 또는 수거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

또한 피고 B은 이 사건 토지를 점유, 사용함으로써 얻은 이익을 원고에게 반환할 의무가 있고, 통상 부동산의 점유, 사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라 할 것이다. 그런데 원고가

구하는 2009. 12. 18.부터 2021. 10. 17.까지의 차임은 합계 114,959,900원[=

111,317,000원(2009. 12. 18.부터 2021. 7. 17.까지 차임) + 3,642,900원(월 1,214,300원 × 2021. 7. 18.부터 2021. 10. 17.까지 3개월)]이고, 그중 원고 지분에 상응하는 금액은

26,611,000원¹⁾ (= 114,959,900원 × 2,000/8,640)이며, 2020. 12. 18.경 차임은 월

1,214,300원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 이후의 차임도 같은 금액일 것으로 추인되며, 그중 원고 지분에 상응하는 금액은 월 281,000원(= 월 1,214,300원 × 2,000/8,640)이다.

따라서 피고 B은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 부당이득으로 26,611,000원 및 2021. 10.

18.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 281,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 B의 주장에 관한 판단

가) 위 피고의 주장

이 사건 임야의 공유자들은 이 사건 임야의 특정 부분을 배타적으로 점유, 사용하는 구분소유적 공유관계에 있는데, 그중 이 사건 토지를 배타적으로 점유, 사용하는 지분권자인 J은 1993년경 피고 B에게 이 사건 토지를 임대하였으므로, 피고 B은 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원을 가진다.

또한 피고 B의 점유는 위 임대차계약에 따른 것이어서 그에 관한 금전 채권은 '사용료 기타 1년 이내의 기간으로 정한 금전의 지급을 목적으로 한 채권'으로서 민법 제163조 제1호가 정한 3년의 단기소멸시효가 적용되므로, 원고의 차임 상당 금전 채권 중 이 사건 소 제기일로부터 3년 이전의 기간에 관한 부분은 시효로 소멸하였다.

나) 판단

앞서 든 증거와 변론 전체의 취지에 의하면, J은 1993년경 이 사건 임야 중 500/8,640의 지분권자였던 사실, 원고는 이 사건 임야 중 특정 부분에 종종 분묘와 제실을 설치한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 위 인정 사실만으로는, 이 사건 임야의 공유자들 전부가 이 사건 임야의 특정 부분을 각기 배타적으로 점유, 사용하는 구분소유적 공유관계에 있다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 설령 J이 피고 B에게 이 사건 토지를 임대하였다고 하더라도, 과반수 미만 지분권자인 J은 이 사건 토지를 피고 B에게 임대할 적법한 권한을 가지고 있지 않았다.

결국 피고 B이 J으로부터 적법하게 이 사건 토지를 임차하였음을 전제로 하는 위 피고의 주장은 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

1) 피고 C이 이 사건 건물 등을 소유하고 있는지 여부

원고가 제출한 증거만으로는, 피고 C이 이 사건 건물 등을 소유하고 있다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 B은 피고 C과 혼인하기 전에 이 사건 건물 등을 신축하거나 설치한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 B이 단독으로 이 사건 건물 등을 소유하고 있는 것으로 보인다.

나아가 이 사건 건물 등의 소유자가 아니라 점유자에 불과한 피고 C이 이 사건 건물 등의 부지에 해당하는 이 사건 토지를 점유하고 있다고 볼 수도 없다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조).

2) 소결론

따라서 원고의 피고 C에 대한 청구는 나머지 점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

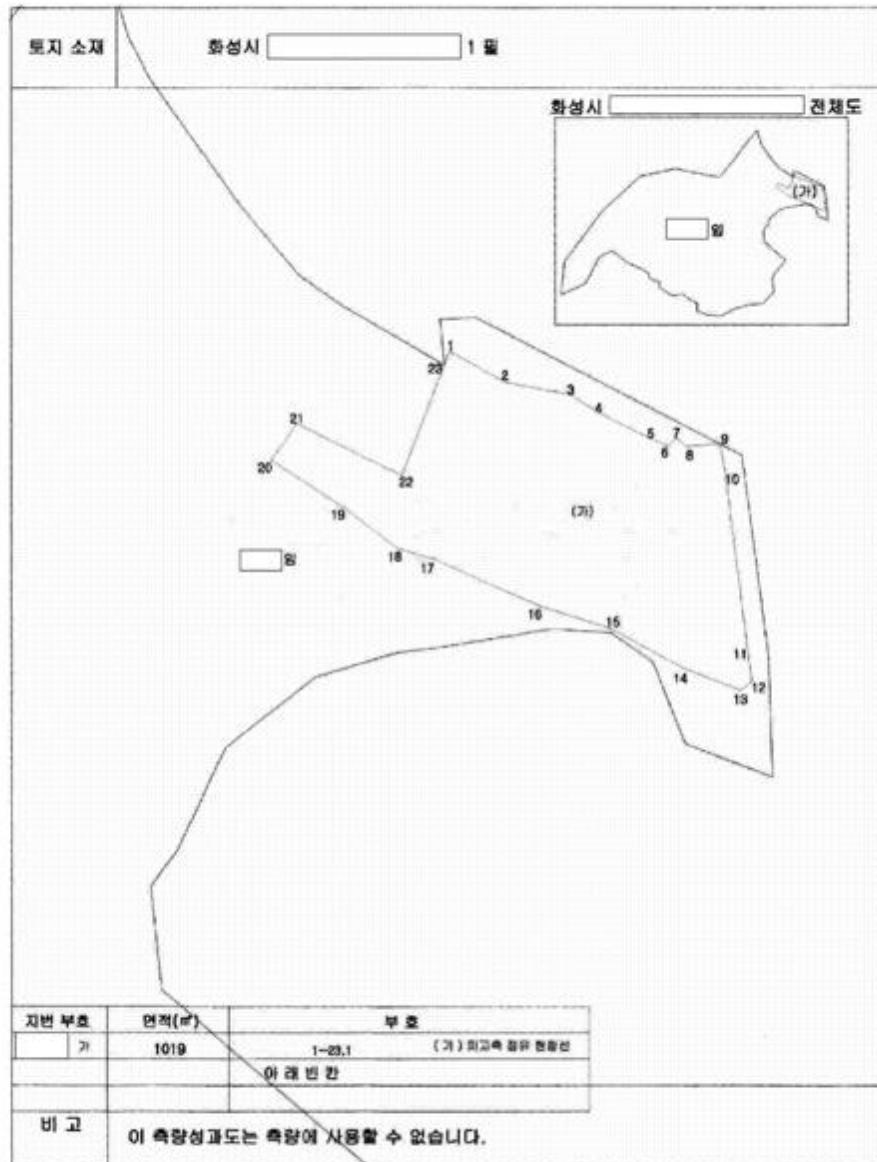
그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이춘근, 판사 김진성, 판사 김민아

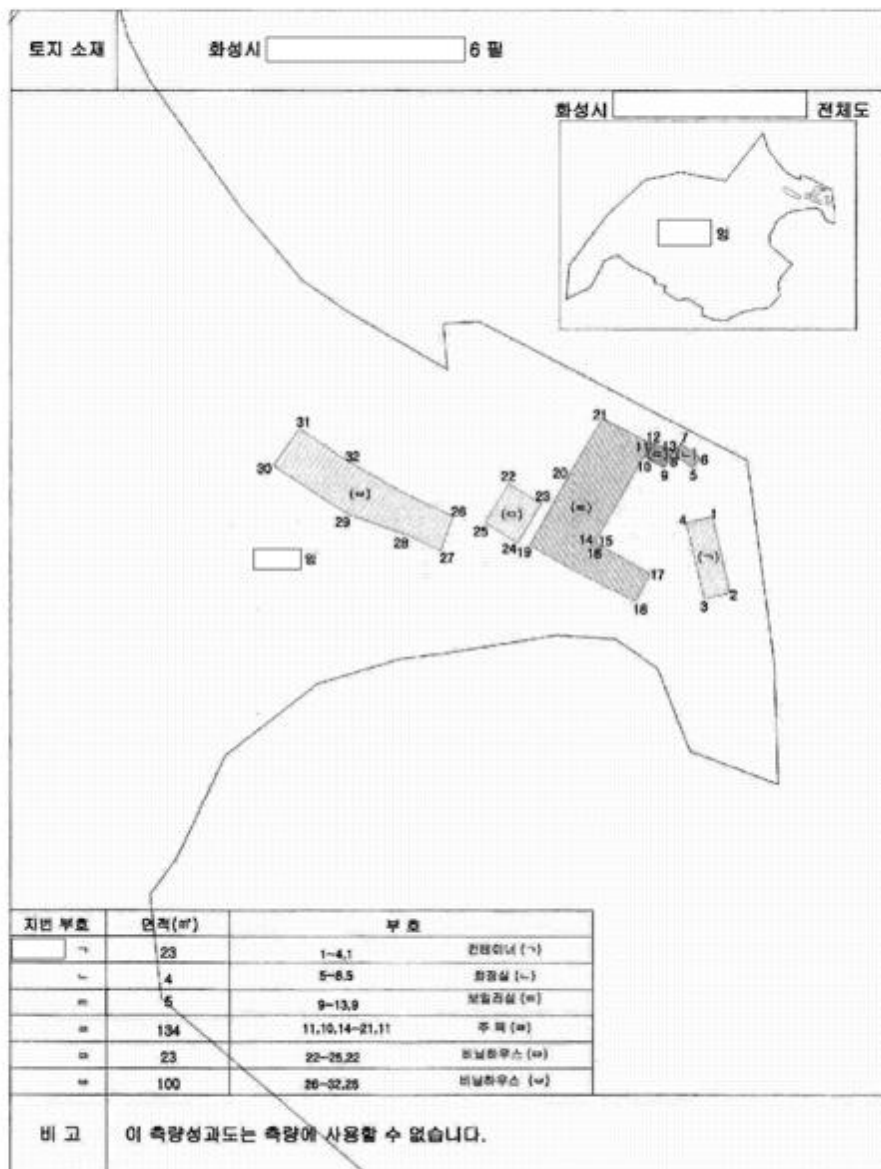
목 록

1. 화성시 D 임야 28,562㎡ 중 별지 감정도1 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 1,019㎡
2. 위 1항 토지 중 별지 감정도2 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 23㎡ 지상 컨테이너
3. 위 1항 토지 중 별지 감정도2 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 4㎡ 지상 화장실
4. 위 1항 토지 중 별지 감정도2 표시 9, 10, 11, 12, 13, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ) 부분 5㎡ 지상 보일러실
5. 위 1항 토지 중 별지 감정도2 표시 11, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ) 부분 134㎡ 지상 주택
6. 위 1항 토지 중 별지 감정도2 표시 22, 23, 24, 25, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄺ) 부분 23㎡ 지상 비닐하우스
7. 위 1항 토지 중 별지 감정도2 표시 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄽ) 부분 100㎡ 지상 비닐하우스. 끝.

감정도1



감정도2



1) 원고가 구하는 바에 따라 100원 미만 버림, 이하 같다