

창원지방법원 2023. 4. 13 선고 2021나67081 판결 [건물등철거 및 토지인도]

재판경과

창원지방법원 2023. 4. 13 선고 2021나67081 판결

창원지방법원 마산지원 2021. 11. 10 선고 2021가단1905 판결

전문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 조진제, 명호인

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 디에이치

담당변호사 이창만, 박찬우

변론종결 2023. 3. 16.

판결선고 2023. 4. 13.

제1심판결 창원지방법원 마산지원 2021. 11. 10. 선고 2021가단1905 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지1 목록 기재 건물을 철거하고, 별지2 목록 기재 토지를 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2016. 9. 27. 경남 의령군 D리(이하 ‘D리’라 한다) E 전 1,007㎡, C 전 3,179㎡, F 답 1,398㎡, G 전 1,567㎡ 각 토지에 대한 부동산임의경매 사건(창원지방법원 마산지원 H)에서 위 각 토지를 매수하고, 임의경매로 인한 매각을 원인으로 창원지방법원 의령등기소 2016. 10. 17. 접수 제9927호로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 위 네 필지의 토지 중 C 토지는 C 3,100㎡ 등, F 토지는 I 1,153㎡ 등, G 토지는 J 1,268㎡ 등으로 각 분할된 후 지목변경을 거쳐, 2018. 10. 31. 동일하게 지목이 변경된 위 E 공장용지 1,007㎡ 및 원고가 별도로 소유권을 취득한 K 공장용지 397㎡와 합병되어 경남 의령군 C 공장용지 6,925㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)가 되었다.

다. 피고는 이 사건 토지 지상에 별지1 목록 1항 및 2항 기재 공장 및 부속 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하여 2018. 7. 12. 사용승인을 받아 사용하고 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함하고, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 위 인정 사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물을 소유함으로써 원고 소유의 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할

의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 점유할 권리 주장 부분

가) 피고는 이 사건 토지를 점유, 사용할 권리가 있다고 주장하고, 이에 대해 원고는 피고에게 사용할 권리가 있었다고 하더라도 차임 미지급으로 인한 원고의 소멸통보로 이미 소멸하였다는 취지의 주장을 한다.

나) 살피건대 을 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 2016. 10.경 원고가 ‘부지사용승낙서’에 의해 위 1. 가.항의 네 필지 토지를 피고가 건립한 공장건축물의 부지로 사용함에 동의한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 앞서 든 증거들, 을 1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정을 종합하여 보면, 위 부지사용승낙서에 의한 토지사용권은 이미 소멸한 것으로 봄이 타당하다.

① 원고와 피고는 2016. 10. 5.경 약정서를 작성하면서, 피고의 공장건물이 사용승인을 받을 때까지 토목공사비용, 토지이용, 시설분담금, 건축허가, 보존등기 등 예정비용 2억 원을 원고가 부담하기로 하되, 원고가 부담한 토지이용 비용 등을 원고가 피고에 대하여 가지고 있는 다른 채권들과 함께 채권액에 포함하여 이 사건 건물에 대한 보존등기와 동시에 근저당권을 설정하고, 이후 토지소유자인 원고와 건물소유자인 피고가 협조하여 그 토지 및 건물을 제3자에게 매도할 시 매도금액 중에서 정산하여 반환받기로 하였다. 따라서 원고가 피고에게 이 사건 토지에 포함된 위 네 필지 토지 부분에 대한 무상사용을 승인한 것으로 보기는 어렵다.

② 그리고 위 약정서상 원고가 토지이용 비용을 먼저 부담하기로 한 것은 이 사건 공장건물의 사용승인일까지이고, 이 사건 공장건물의 사용승인일이 2018. 7. 12.임은 앞서 본 바와 같으므로, 그 이후 피고는 원고에 대하여 토지 사용료를 직접 지급할 의무를 부담하고 있었다고 봄이 타당하다.

③ 그런데 이 사건 공장건물의 사용승인일 이후에도 피고가 이 사건 토지의 사용과 관련하여 사용료를 원고에게 지급하지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이에 원고는 2018년 12월경 피고를 상대로 피고가 차임 등을 지급하지 않고 이 사건 토지를 점유하여 부당이득을 얻고 있다고 주장하며

그 반환 등을 구하는 소를 부산지방법원 2018가단25119호로 제기하였다. 위 소송에서 법원은 피고가 법률상 원인 없이 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 토지를 점유하여 차임 상당의 부당이득을 얻고 있음을 인정하고, 부당이득반환으로 원고에게 이 사건 토지의 인도완료일까지 차임 상당액을 지급하라는 내용의 판결을 2019. 12. 10. 선고하였으며, 그 판결은 그대로 확정되었다.

④ 따라서 원고의 부지사용승낙에 의하여 피고가 이 사건 토지 중 일정 부분을 점유, 사용할 권리가 있었다고 하더라도, 원고가 위 소송을 제기한 2018년 12월 말경에는 피고의 사용료 미지급을 이유로 그 사용에 관한 약정이 적법하게 해지된 것으로 봄이 타당하다. 설령 그 같은 해지를 인정할 수 없다고 하더라도, 원고는 이 사건 소를 제기하며 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 청구하였고, 이 사건 토지에 관한 피고의 지상권 등 사용 권리는 차임 미지급으로 모두 소멸된 것으로 보아야 한다는 취지의 주장을 하였으며, 위 선행 소송에서 인정된 차임 상당액을 피고가 원고에게 지급하였음을 인정할 아무런 증거도 없으므로, 늦어도 이 사건 소장이 피고에게 송달된 2021. 8. 30.에는 부지사용승낙에 의한 이 사건 토지의 사용권은 소멸된 것으로 보아야 한다.

⑤ 피고는 2016. 10. 5.경 약정서에서 피고의 공장건물이 사용승인을 받을 때까지 토목공사비용, 토지이용, 시설분담금, 건축허가, 보존등기 등 예정비용 2억 원을 원고가 부담하기로 약정하였는데 그 중 일부금만 부담하였으므로, 이 사건 토지 사용에 관한 약정을 해지할 수 없다는 취지의 주장도 한다. 그러나 이 사건 토지에 관한 사용승낙은 2016. 10. 5.경 약정서와 별개의 부지사용승낙서에 의하여 이루어졌고, 을 4호증이나 그 외 피고 제출 증거들만으로는 위 약정서상 원고의 의무가 모두 이행될 때까지 원고가 이 사건 토지의 부지사용을 승낙해야할 의무를 부담한다고 보기 어려우므로, 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

다) 따라서 이 사건 변론종결일 현재 피고가 이 사건 토지를 점유할 권리가 있음을 이유로 원고의 청구가 배척되어야 한다는 피고의 주장은 이유 없다.

2) 권리남용 주장 부분

토지소유자가 토지의 소유권을 행사하는 것이 권리남용에 해당한다고 하려면, 주관적으로 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없을 경우이어야 하고, 객관적으로는 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야

하며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 권리의 행사로 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 입을 손해가 현저히 크다 하여도 그러한 사정만으로는 권리남용이라고 할 수 없다(대법원 2003. 2. 14. 선고 2002다62319, 62326 판결 등 참조).

이 사건에서 지상 건물이 철거되고 이 사건 토지가 원고에게 반환될 경우 원고는 이 사건 토지를 온전히 활용할 수 있게 되는 이익을 누릴 수 있게 되므로, 원고가 이 사건 청구를 한 목적이 주관적으로 원고에게는 아무런 이익이 없으면서 오로지 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있다고 볼 수 없고, 피고 소유의 이 사건 건물 가액이 이 사건 토지 가액을 초과한다고 하더라도 이를 달리 볼 수 없다. 따라서 피고의 권리남용 주장도 이유 없다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이현주, 판사 구민경, 판사 이장욱

별지