

청주지방법원 영동지원 2015. 9. 18 선고 2015가단273 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

청주지방법원 2016. 3. 23 선고 2015나4468 판결

청주지방법원 영동지원 2015. 9. 18 선고 2015가단273 판결

전문

원고 A

피고 1. B

2. C

3. D

변론 종결 2015. 8. 28.

판결 선고 2015. 9. 18.

주문

1. 피고 B는 원고에게,

가. 별지 목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)

부분 지상 조립식판넬조 판넬지붕 단층 사무실 약 146.3㎡,

나. 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)

부분 지상 조립식판넬조 판넬지붕 단층 식당 약 234㎡,

다. 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내

(다) 부분 지상 조립식판넬조 판넬지붕 단층 숙소 약 102㎡,

라. 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내

(라) 부분 지상 조립식판넬조 판넬지붕 단층 숙소 약 286.2㎡,

마. 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내

(마) 부분 지상 조립식판넬조 판넬지붕 단층 냉동실 약 7㎡,

바. 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시 21, 22, 23, 24, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내

(바) 부분 지상 목조 목조지붕 단층 화장실 약 3.9㎡를각 철거하고, 위 각 대지를 인도하라.

2. 원고에게, 피고 C은 제1의 가.항 기재 건물에서, 피고 D는 제1의 다. 항 기재 건물에 서 각
퇴거하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

별지 '청구원인' 목록 기재와 같다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

2. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 인정사실

1) 원고의 토지 소유권 취득

가) 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2009. 7. 31. 청주지방법원 영동지원 E로 임의경매개시결정이 내려졌고, 같은 날 임의경매개시결정 기입등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 경매절차'라 한다).

나) 이 사건 경매절차에서 2010. 11. 16. 최고가매수신고인 원고에게 이 사건 토지의 매각을 허가하는 매각허가결정이 내려졌다.

다) 원고는 2010. 12. 29. 이 사건 토지에 대한 매각대금을 완납하였다.

2) 피고 C, D의 건물 점유

가) 피고 C은 이 사건 토지 지상에 있는 주문 제1의 가.항 기재 건물(이하 '이 사건제1 건물'이라 한다)을 점유하고 있다.

나) 피고 D는 이 사건 토지 지상에 있는 주문 제1의 다. 항 기재 건물(이하 '이 사건제2 건물'이라 한다)을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 포함), 을나 제2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 청구원인에 대한 판단

원고는 이 사건 경매절차에서 2010. 11. 16. 이 사건 토지에 대한 매각허가결정을 받고 2010. 12. 29. 그 매각대금을 완납함으로써, 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다. 피고 C, D는 이 사건 토지

지상에 있는 이 사건 제1, 2 건물을 점유하여 원고의 토지소유권을 방해하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 피고 C은 이 사건 제1건물에서, 피고 D는 이 사건 제2 건물에서 각각 퇴거할 의무가 있다.

다. 피고 C, D의 주장에 대한 판단

1) 가) 피고 C은 이 사건 제1 건물의 실제 소유자인 F로부터 물품대금 및 대여금채권을 변제받기 전에는 위 건물에서 퇴거할 수 없다고 주장한다.

그러나 피고 C의 F에 대한 물품대금 또는 대여금 채권에 관한 자료가 전혀 제출되지 않았을 뿐만 아니라, 설령 그와 같은 채권이 존재한다고 가정하고, 피고 C의 주장을 위 채권을 피담보채권으로 삼아 이 사건 토지에 대하여 유치권을 행사한다는 취지로 선행하더라도, 피고 C의 채권이 이 사건 토지에 관하여 생긴 것이라고 볼 만한 아무런 증거가 없는 이상 위 채권에 기하여 이 사건 토지에 대해 유치권을 행사할 수도 없다.

나) 또한 피고 C은 이 사건 제1 건물의 소유권이 피고 B가 아니라 F에게 있으므로 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 다툰다.

그러나 피고 C이 이 사건 변론종결 후 제출한 자료 중 건축주가 F으로 기재되어 있는

'가설건축물축조신고처리 알림'은 이 사건 토지가 아니라 '충북 영동군 G 하천4,322㎡'에 관한 것이다. 오히려 피고 C이 제출한 사실확인서(을나 제2호증)가 이 사건제1 건물을 포함하여 이 사건 토지 지상 건물에 관한 것임을 피고 C 스스로 인정하고 있는데, 위 사실확인서에서 피고 B와 F 사이에 F이 피고 B를 위해 이 사건 토지 지상에 건물을 신축하고 피고 B가 F에게 그 공사대금을 지급하기로 약정한 사정을 엿볼수 있다. 이러한 점에 비추어보면 피고 B가 이 사건 제1 건물을 포함하여 이 사건 토지 지상 건물의 소유권을 취득한 것으로 볼 수 있을 뿐이다.

무엇보다 설령 이 사건 제1 건물의 소유권이 F에게 있다고 하더라도 F에게 이 사건토지를 점유할 적법한 권원이 있다고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없는 이 사건에서, 피고 C이 이 사건 토지 지상에 있는 이 사건 제1 건물을 점유하여 원고의 이 사건 토지소유권을 방해하고 있다는 점에 대해서는 아무런 변함이 없다. 피고 C의 주장은 모두이유 없다.

2) 피고 D는 피고 C에 대한 대여금 8,000만 원을 변제받기 전에는 이 사건 제2 건물에서 퇴거할 수 없다는 취지로 다툼다. 그러나 위 주장 사실만으로는 이 사건 토지소유자인 원고에 대하여 이 사건 제2 건물의 점유를 정당화할 수 있는 사유에 해당하지 않는다. 피고 D의 주장 또한 이유 없다.

3. 결론

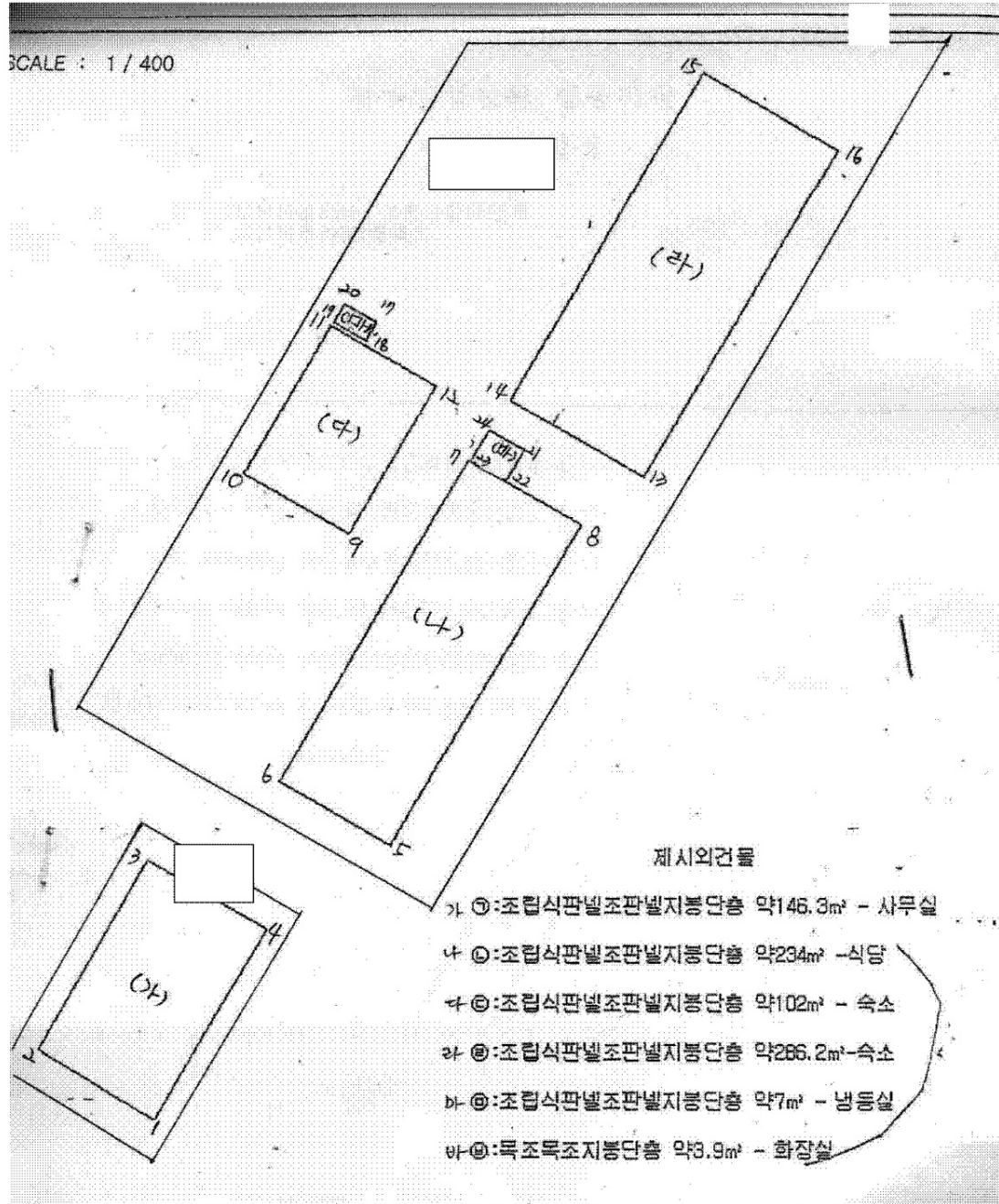
그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이해빈

별지 목록

1. 충북 영동군 H 하천 1,952m²
2. 충북 영동군 I 하천 2,139m². 끝.

별지 도면



별지 '청구원인' 목록

1. 원고는 이 사건 부동산의 6필지를 청주지방법원 영동지원에서 2010. 11. 16.자로 매각(갑 제1호증 매각허가결정)을 받아, 2010년 12월 29일 매각대금 잔금을 지불하였습니다.(갑 제2호증 대금납부증명원)
 2. 원고는 개인 사정에 의하여 현재까지 소유권이전 등기는 필하지 않았으나(갑 제3호증의 1내지8), 이 사건 부동산들에 대한 취득세는 2011. 1. 28. 납부를 하였습니다(갑 제4호증 취득세납부서)
 3. 피고 1. B는 이 사건 토지들의 전 소유자이며, 경매 당시 제시의 건물의 소유자이며, 피고 2. C, 피고 3. D, 피고 4. 주식회사 아주건설은 별지도면상의 토지위의 무허가 건물들을 점유하고 있는 자 들입니다.
 4. 이 사건 부동산들에 대한 토지만 매수 한 원고는, 피고 1. B가 제시의 건물은 언제든지 철거한다는 구두상 다짐을 받고서 차일 피일 토지의 소유권이전등기를 미루어 오던 중, 어느날 피고 2.가 제시의 건물을 점유하고 있었고, 그 후 원고에게 피고 2. C은 '원고가 원하면 언제든지 명도를 하여 주겠다.라는 구두상 각서'를 받고 무허가 건물을 사용하라고 하였는데, 2014년 10월 경 원고는 이 사건 부동산에 가 보니 피고 2. 와 3, 4가 이 부동산 위의 무허가 건물을 점유하고 있었습니다.
- 이에 원고는 피고들에게 이 부동산에서 점유를 풀어 줄 것을 요구하자 피고 2.는 원고에게 금 5,000만 원을 요구하면서 이전을 거부하였고, 피고 3.은 피고2.에게 금전을 받을 것이 있어 점유를 한다고 하였고, 피고 4.는 언제든지 명도를 하여 준다고 하였습니다.
5. 맺 은 말
- 이에 원고는 피고 2. 3.과 원만하게 합의를 할려고 하였으나, 도저히 합의할 금액을 제시하지 못하여 원고는 부득이 청구취지와 같이 토지인도 및 건물철거, 부당이득의 사용으로 인한 임료를 지급받고자 임료감정 신청과 함께 본소를 청구합니다.

