

서울중앙지방법원 2015. 10. 13 선고 2014가단73785 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

피 고 C

변론 종결 2015. 9. 8.

판결 선고 2015. 10. 13.

주 문

1. 피고는,

가. 원고 A에게 2,600,879원 및 2015. 3. 13.부터 별지 목록 제1항 기재 서울 중구 D지상에 건립된 연와조 스라브 지붕 구조의 별지 도면표시(현황도) ㄱ, 2, □, ㄹ, 디, ㄴ, 그의 각 점을 순차 연결한 선내 (가) 부분 근린생활시설 6.5㎡의 인도완료시까지 매년 1,000,000원의 비율로 계산한 돈,
나. 원고 B에게 2,478,000원 및 2015. 5. 27.부터 별지 목록 제2항 기재 서울 중구 E지상에 건립된 연와조 스라브 지붕 구조의 별지 도면표시(현황도) 2, 10, ㅇ, 入, ㅂ, □, 2의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분 근린생활시설 2.5㎡의 인도완료시까지 매년 235,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 원고들의 피고에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 각자 부담하되, 측량 및 임료 감정비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 나항. 피고는 원고 A에게, 별지 목록 제1항 기재 서울 중구 D 지상에 건립된 연와조 스라브 지붕 구조의 별지 도면표시(현황도) ㄱ, 2, □, ㄹ, 드, ㄴ, 그의 각점을 순차 연결한 선내 (가) 부분 근린생활시설 6.5㎡를 철거하고, 위 (가) 부분을 인도하라. 피고는 원고 B에게, 별지 목록 제2항 기재 서울 중구 E 지상에 건립된 연와조스라브 지붕 구조의 별지 도면표시(현황도) 2, 10, ㅇ1), 스, ㅂ, □, 2의 각 점을 순차연결한 선내 (나) 부분 근린생활시설 2.5㎡를 철거하고, 위 (나) 부분을 인도하라. 피고는 원고 A에게 4,150,000원 및 2015. 5. 27.2)부터 위 (가) 부분 토지의 인도완료시까지매년 1,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

가. 원고 A은 1983. 9. 10. 별지 목록 제1항 기재 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 원고 B은 2002. 3. 9. 별지 목록 제2항 기재 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2005. 7. 25. 별지 목록 기재 제3항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 건물 중 별지 도면표시(현황도) 7, 2, □, ㄹ, 드, ㄴ, 그의 각 점을 순차연결한 선내 (가) 부분 6.5㎡은 원고 A 소유의 별지 목록 제1항 기재 토지를 침범하고, 별지 도면표시(현황도) 2, 10, ㅇ, 入, ㅂ, □, 2의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분2.5㎡(위 (가), (나) 부분을 합하여 '이 사건 침범부분'이라 한다)는 원고 B 소유의 별지목록 제2항 기재 토지를 침범하고 있는데, 침범 부분에 이 사건 건물 본체에 해당하는 부분이 있다.

2. 건물철거 및 토지인도 청구 부분에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고들 토지의 소유자인 원고들에게 이 사건

침범부분을 철거하고 이를 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 원고들의 이 부분 청구가 권리남용이라 항변한다.

권리의 행사가 주관적으로 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 아무런 이익이 없고, 객관적으로 사회질서에 위반된다고 볼 수 있으면, 그 권리의 행사는 권리남용으로서 허용되지 아니하고, 그 권리의 행사가 상대방에게 고통이나 손해를 주기 위한 것이라는 주관적 요건은 권리자의 정당한 이익을 결여한 권리행사로 보여지는 객관적인 사정에 의하여 추인할 수 있으며, 어느 권리행사가 권리남용이 되는가의 여부는 개별적이고 구체적인 사안에 따라 판단되어야 한다(대법원 2010. 12. 9. 선고 2010다59783 판결 등 참조).

갑 제1 내지 6, 8, 9, 11호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 감정인 F에 대한 측량감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, ① 원고 A의 토지는 462.8㎡, 원고 B의 토지는 111.4㎡, 피고의 토지는 76㎡인데 반하여 이 사건 침범부분은 (가) 부분이 6.5㎡, (나)부분이 2.5㎡에 불과한 점, ② 이 사건 침범부분을 제외한 나머지 부분만으로도 원고들이 원고들 토지를 용도에 맞게 사용함에 막대한 지장이 없어 보이고, 원고들이 피고로부터 이 사건 침범부분을 돌려받겠다고 하더라도 별다른 이익이 있을 것으로는 보이지않는 점(원고들 건물과 원고 토지 경계선 사이의 공간은 폭이 좁아 원고들이 이용할가치가 미약할 것으로 보인다), ③ 이 사건 침범부분 중 이 사건 건물의 본체에 해당하는 부분을 인도하기 위해서는 1983.경에 신축된 이 사건 건물의 일부를 허물어야 하므로 노후된 이 사건 건물이 건물로서의 안정성을 갖추지 못하게 되거나 그 기능을 제대로 수행할 수 없게 되는 문제가 발생할 우려가 있는 점, ④ 원고들은 피고가 이 사건 건물을 일부 불법 증축하였다고 주장하나 이를 인정할 자료가 없는 점, ⑤ 원고 A은 2008. 3.경부터 이 사건 소제기 전까지 피고로부터 위 (가) 부분에 관하여 사용료를 지급받아 왔고, 사용료의 합의 조정에 실패하자 이 사건 소를 제기한 것으로 보이는 점, ⑥ 이 사건에서 원고들은 이 사건 건물을 매수하겠다는 의사를 표시하고, 피고는 이 사건 침범부분을 매수하겠다는 의사를 표시하였는바, 이 사건 건물 및 이 사건 침범부분의 면적, 대략적인 시가 등에 비추어 피고가 이 사건 침범부분을 매수하는 것이 용이할 것으로 보이는 점, ⑦ 이 사건 건물이 신축된 지 30년이 지났으므로 향후 재건축이 이루어지는 등 가까운 장래에 분쟁이 해결될 가능성도 있다고

보이는 점 등을 종합하여 보면 원고들의 건물철거 및 토지인도 청구는 그 권리의 행사가 주관적으로 오직피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 원고들에게는 아무런 이익이 없고 객관적으로도 사회질서에 위반되는 것으로서 권리남용에 해당한다(다만, 이러한 판단은 지금 현재의 상황에서 판단이므로, 앞으로 이 사건 건물의 재건축등 장래 사정변경에 따라 원고들이 권리를 행사할 있다고 보인다). 따라서 피고의 항변은 이유 있다.

따라서 원고들의 피고에 대한 건물철거 및 토지인도 청구는 이유 없다.

3. 부당이득 청구 부분에 대한 판단

피고가 원고들 소유 토지 중 이 사건 침범부분을 점유·사용하고 있는 사실은 앞에 서 본 것과 같으므로, 이로써 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 침범부분에 대한 사용이익을 얻고 원고들에게 같은 금액 상당의 손해를 입게 하였다. 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 침범부분의 점유·사용으로 인한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 부당이득액수에 관하여 살피건대, 갑 제4, 5호증, 을 제2 내지 5호증의 각 기재에 이 법원의 감정인 G에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 침범부분 중 (가)부분의 차임은 원고 A이 별지 목록 제1항 기재 토지의 소유권을 취득한 후인 2006. 1. 1.부터 2008. 3. 12.까지의 기간 동안 합계 2,600,879원(2006년분 차임 1,089,000원 + 2007년분 차임 1,252,000원 + 2008. 1. 1.부터 2008. 3. 12.까지 71일 차임 259,879원(2008년분 차임 1,336,000원 × 71 / 365, 원 이하 버림))원인 사실, 원고 A은 2007. 8. 9.경 피고와 위 (가) 부분의 2008. 3. 13.부터 1년간 사용료를 70만 원을 정하는 약정을 체결하였고, 이후 피고는 원고 A에게 2008년, 2009년, 2010년에 각 70만 원을 지급하였으며, 2011년에 80만 원을 지급하였고, 2013년, 2014년에 각 100만 원을 지급한 사실이 인정되고, 원고는 위 각 100만 원이 적정한 임료라고 인정하고 있으므로, 피고는 원고 A에게 부당이득금으로 2,600,879원 및 피고가 위 사용료를 마지막으로 지급한 이후로 새로 사용료를 지급해야 하는 2015. 3. 13.부터 위 (가) 부분 토지의 인도완료시까지 매년 1,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다{원고들은 이 사건변론 종결 후 소의 일부 취하의 의미에서 청구취지를 감축하였으나 변론에 현출되지않았으므로 위와 같이 계산한다. 원고는 2006. 1. 1.부터 2015. 5. 26.까지의 (가) 부분차임 합계 995만 원에서 피고가 위와 같이 지급한 사용료 580만 원을

공제한 415만원 및 2015. 5. 27.부터의 차임상당 부당이득을 구하고 있으나, 2008. 3. 13.부터 2015.3. 12.까지의 위 (가) 부분 사용료는 원고 A과 피고 사이의 약정에 의하여 지급되었다고 보아야 하므로 위와 같이 계산한다. 따라서 원고 A의 이 부분 청구는 일부 기각한 다}.

또한 이 법원의 감정인 G에 대한 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 침범부분 중 (나)부분의 차임은 원고 B이 별지 목록 제2항 기재 토지의 소유권을 취득한 후인 2006. 1.1.부터 2015. 5. 26.까지의 기간 동안 합계 2,478,000원이고, 2014년분 연 차임은 235,000원이며 그 이후의 차임도 이와 같을 것으로 추인된다. 따라서 피고는 원고 B에 게 부당이득금으로 2,478,000원 및 차임 계산 다음날인 2015. 5. 27.부터 이 사건 침범부분 중 (나) 부분 토지의 인도완료시까지 매년 235,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 건물철거 및 토지인도 청구는 이유 없어 이를 기각하고,부당이득반환청구는 일부 이유 있어 이를 일부 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한 다.

판사 김현곤

별 지 목 록

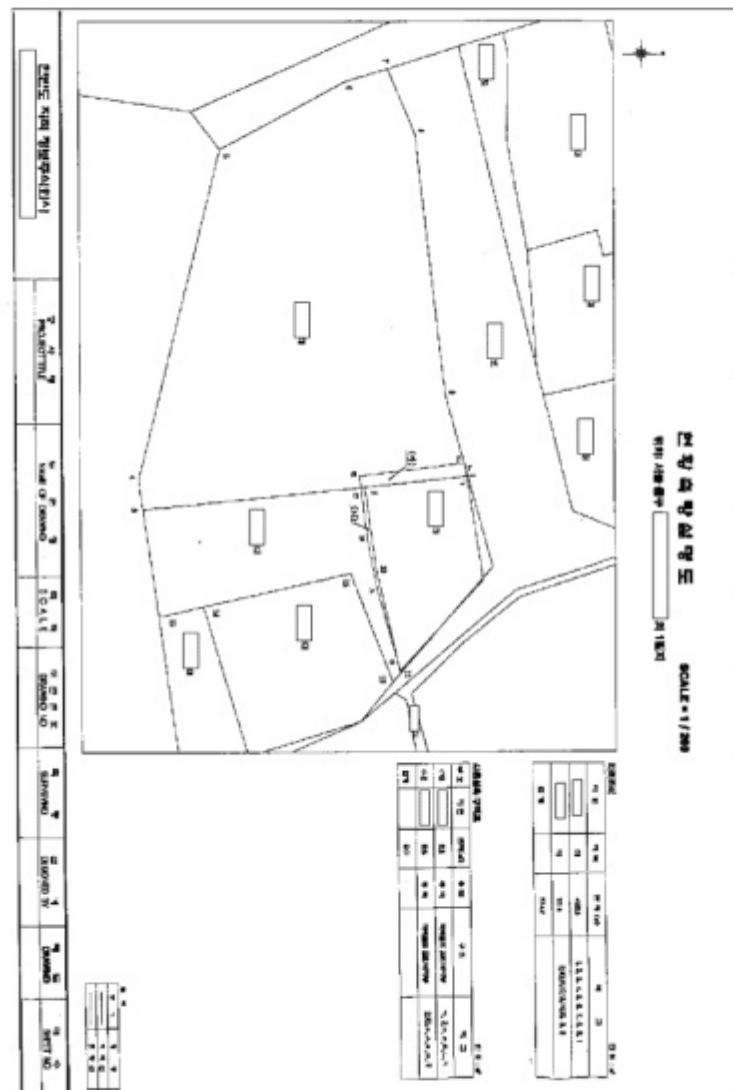
1. 서울시 중구 대 462.8㎡
2. 서울시 중구 대 111.4㎡
3. 서울시 중구 제1호

위 지상연와조 스라브지붕 3층 근린생활시설

1층 근린생활시설 50.28㎡

2층 사무소 49.23㎡

3층 사무소 49.23㎡



- 1) 청구취지의 '□'은 오기로 보인다.
- 2) 2015. 6. 30.자 청구취지변경신청서에는 "2015. 5. 17."로 기재되어 있으나, 변경된 청구원인

등에 비추어 이는 "2015. 5. 27."의 오기로 보이므로 위와 같이 인정한다.