

춘천지방법원 영월지원 2015. 11. 18 선고 2014가단2926 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2015. 10. 28.

판결 선고 2015. 11. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 강원 정선군 C 대 294㎡ 중 별지 감정도면 (1) 표시 8, 9, 19, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 가부분 화장실 1㎡ 및 별지 감정도면 (2) 표시 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 나부분 건물 23㎡ 및 별지 감정도면(3) 표시 20, 21, 22, 23, 24, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 다부분 가건물 4㎡ 및 별지 감정도면 (4) 표시 21, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 22, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 라부분 건물 96㎡ 및 별지 감정도면 (5) 표시 2, 3, 39, 38, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 마부분 수족관 18㎡를 각 철거하고,

나. 강원 정선군 C 대 294㎡를 인도하며,

다. 870,000원 및 이에 대하여 2015. 8. 21.부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하며,

라. 2015. 8. 21.부터 나항 기재 토지를 인도할 때까지 월 61,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 강원 정선군 C 대 294㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여, 1983. 4. 6. 1981.10. 10.자 매매를 원인으로 망 D 명의의 소유권이전등기가, 1991. 2. 2. 1991. 1 22.자매매를 원인으로 E 명의의 소유권이전등기가, 1991. 6. 5. 1991. 5. 28.자 매매를 원인으로 F 명의의 소유권이전등기가, 2007. 6. 28. 2007. 6. 25.자 매매를 원인으로 원고명의의 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

나. 강원 정선군 C 블록조 기와지붕 단층 대중음식점 57.96㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여, 1979년경 망 D 명의의 소유권보존등기가, 1995. 3. 9. 1995. 1. 26.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 망 D의 처인 피고 명의의 소유권이전등기가 각마쳐졌고, 이 사건 건물은 이 사건 토지 중 별지 감정도면 (4) 표시 21, 25, 26, 27,28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 22, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 라부분96㎡에 있다.

다. 이 사건 토지 지상에는 이 사건 건물 이외에 피고가 1996년경 건축허가를 받지않고 신축한 화장실, 가건물 등이 있는데, 이 사건 토지 중 별지 감정도면 (1) 표시 8,9, 19, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 가부분 1㎡에 화장실이, 별지 감정도면 (2) 표시 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 나부분 23㎡에 건물이, 별지 감정도면 (3) 표시 20, 21, 22,

23, 24, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 대부분 4㎡에 가건물이, 별지 감정도면 (5) 표시 2, 3, 39, 38, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 마부분 18㎡에 수족관이 있다(이하 위 화장실, 건물, 가건물, 수족관을 '이 사건 부속건물'이라 한다).

라. 원고는 피고를 상대로 춘천지방법원 영월지원 정선군법원 2009머30호로 지료 지급을 구하는 조정신청을 하였고, 2009. 6. 4. 조정기일에 '원고는 피고에게 2014. 5.31.까지 이 사건 토지의 사용을 허가한다. 피고는 원고에게 144만 원을 2009. 7. 30.까지 지급하고, 2009. 8. 1.부터 원고가 이 사건 토지의 소유권을 상실하거나 피고가 이 사건 건물의 소유권을 상실할 때까지 월 6만 원의 비율에 의한 돈을 지급한다.'는 내용으로 조정(이하 '이 사건 조정'이라 한다)이 성립되었다.

마. G, H는 이 사건 조정이 있기 전에 피고와 임대차계약을 체결한 뒤 이 사건 건물 및 부속 건물을 점유하면서 이 사건 토지를 사용하여 왔다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재나 영상, 이 법원의 검증결과, 감정인의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 조정에서 정해진 이 사건 토지의 사용기한인 2014. 5.31.이 도과되었으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자인 원고에게, 이 사건 건물 및 부속건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 원고가 구하는 바에 따라 2014. 6. 1.부터 이 사건 토지의 사용이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 이에 대하여 피고는, 이 사건 토지와 이 사건 건물 및 부속건물이 모두 동일인인 망 D의 소유였다가 매매를 원인으로 소유자를 달리하게 된 것이므로, 망 D는 이 사건토지에 관한 관습법상 법정지상권을 취득하였고, 망 D의 상속인인 피고도 위 관습법상법정지상권을 취득하였다고 주장한다. 이에 대하여 원고는 가사 피고가 이 사건 토지에 관한 관습법상 법정지상권자이더라도, 피고는 이 사건 조정으로 원고와 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결한 것이고, 이로써 이 사건 토지에 관한 관습법상 법정지상권을 포기한 것이라고 주장한다.

나. 살피건대, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 이 사건 조정은 원고가 피고에게 2014. 5. 31.까지 이 사건 토지의 사용을 허가하고, 피고로부터 월 6만 원의 비율에 의한 지료를 받기로 약정한 것인 점, ② 피고는 이 사건 조정의 '2014. 5. 31.'이 피고가 이 사건 토지를 계속 사용할 수 있되, 원고를 상대로 월 6만 원의 지료지급의무를 부담하는 종기에 불과하다고 주장하나, '2014. 5. 31.까지 이 사건 토지의 사용을 허가한다'라는 조정조항의 표현에 비추어 보면, '2014. 5. 31.'은 이 사건 토지 사용기간의 종기로 봄이 상당한 점, ③ 춘천지방법원 영월지원 정선군법원 2009머30호 사건에서 원고는 피고를 상대로 월 20만 원의 지료 지급을 구하였으나 이 사건 조정에서는 지료가 월 6만 원으로 정해졌는데, 이는 피고가 2014. 5. 31.까지 약 5년간 이 사건토지를 사용하고, 그 이후에는 원고에게 이 사건 토지를 인도하기로 약속하였고, 이에 원고가 양보하여 지료를 월 6만 원으로 하는 데 동의하였던 것으로 봄이 상당한 점이 인정된다.

이러한 사정을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 조정으로 원고와 이 사건 건물 및 부속건물의 소유를 목적으로 한 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하였다고 봄이 상당하다. 따라서 가사 피고가 이 사건 건물 및 부속건물 소유를 위한 관습법상 법정지상권자라고 하더라도, 피고는 이 사건 조정으로 이 사건 토지에 관한 관습법상 법정지상권을 포기하였다고 볼 것이므로(대법원 1968. 1. 31. 선고 67다2007 판결 참조), 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 부당이득 액수에 관한 판단

나아가 피고가 원고에게 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 이 법원의 주식회사 가람감정평가법인에 대한 시가감정축택결과에 의하면, 이 사건토지의 임료는 2014. 6. 1.부터 2015. 5. 31.까지는 월 59,000원, 2015. 6. 1.부터 2015.8. 20.까지는 월 61,000원인 사실을 인정할 수 있고, 2015. 8. 20. 이후의 임료는 월61,000원일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 차임 상당 부당이득금으로 원고에게, 원고가 구하는 바에 따라 2014.6. 1.부터 2015. 8. 20.까지의 차임 합계액 870,000원(= 59,000원×12개월 + 61,000원×81일÷30일) 및 이에 대하여 2015. 8. 21.부터 2015. 9. 30.까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한



별 지 감 정 도 면 (2)

[illegible]

별 지 감 정 도 면 (3)

[illegible]

별 지 감 정 도 면 (4)

[illegible]

별 지 감 정 도 면 (5)

[illegible]