

광주지방법원 순천지원 2016. 4. 20 선고 2015가단8661(본소), 2016가단3007(반소) 판결
[건물명도 등 · 건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2016. 3. 30.

판결 선고 2016. 4. 20.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 여수시 C 잡종지 585㎡ 및 D 임야 365㎡ 지상 조립식구조 판넬지붕 단층 조직배양시설 170㎡(등기기록상 표시 : 여수시 C 잡종지 585㎡ 지상 조립식구조 판넬지붕 단층 조직배양시설 170㎡)를 철거한 후 위 각 토지를 인도하고,
나. 2015. 5. 12.부터 전항 기재 각 토지의 인도일까지 월 219,900원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게, 9,677,000원을 지급하고, 여수시 C 잡종지 585㎡ 지상에 신축한 담장을 철거하고, 위 토지상 건물 입구 좌측 물탱크를 이전하라.

반소 : 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1, 5호증, 을 1호증의 2, 을 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

가. 피고는, 1981. 8. 12. 여수시 C 잡종지 585㎡에 관하여, 1992. 4. 22. D 임야 365㎡에 관하여 각 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다(이하 위 양 토지를 '이 사건 토지'라 한다).

나. 현재 이 사건 토지상에는 조립식구조 판넬지붕 단층 조직배양시설 170㎡(등기기록상으로는 여수시 C 토지만을 대지로 하고 있다. 이하 '이 사건 건물'이라 한다)가 있는데, 이 사건 건물에 관하여는, 2000. 2. 18. 피고의 처남인 E 앞으로 소유권보존등기가 마쳐진 후 2000. 2. 24.

합명회사 한려종묘개발(이하 '소외 회사'라 한다) 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 소외 회사는 2000. 2. 28. 농업협동조합중앙회 앞으로 채권최고액 6,500만 원인 근저당권을 설정해 주었다.

다. 원고는 근저당권자인 농업협동조합중앙회의 신청에 따라 개시된 이 법원 F 임의 경매절차에서 2015. 5. 8. 이 사건 건물을 매각 받았고, 2015. 5. 12. 원고 앞으로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2. 본소에 관한 판단

가. 먼저 원고는, 원고가 이 사건 건물을 매각받아 소유권이전등기를 마친 2015. 5.12.부터 이 사건 답변서를 송달받은 2015. 7. 20.까지의 기간 동안 피고가 원고의 인도요구에 불응한 채 이 사건

건물에 무단침입하여 점유·사용함에 따른 월 80만 원 상당의 임대료 합계 181만 원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 원·피고 사이에 이 사건 건물에 관한 임대차계약이 체결되었음을 인정할 아무런 증거가 없는 이상 원고는 피고에 대하여 임대료를 구할 수 없고, 설령 원고의 위 주장을 차임 상당의 부당이득반환을 구하는 취지로 선택한다고 하더라도 갑 3호증, 갑 6호증의 1 내지 3의 각 영상만으로는 피고가 원고 주장의 기간 동안 이 사건건물을 점유·사용하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 다음으로 원고는, 피고가 이 사건 건물에 덧대어 불법건축물을 신축함으로써 원고는 화장실, 샤워실, 보일러실 창문과 출입문을 사용할 수 없게 되었을 뿐만 아니라 이로 인하여 표고버섯 재배사의 설치가 지연되어 영업손실이 발생하였으므로, 이 사건답변서가 원고에게 송달된 다음날인 2015. 7. 21.부터 피고가 위 불법건축물을 철거하였다고 법정에서 진술한 2015. 11. 18.까지의 기간 동안 월 200만 원 상당의 영업손실금 합계 7,867,000원을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 갑 11, 12호증의 각 기재, 갑 3, 5호증, 갑 7호증의 1 내지 3, 갑 8호증의 1 내지 6, 갑 13호증의 1 내지 3의 각 영상에 의하면, 피고가 이 사건 건물에 관한 위 임의경매절차가 진행되는 동안 허가 없이 이 사건 건물의 동쪽 부분 벽에 덧대어건축물을 축조하여 창고로 사용하다가 이 사건 변론이 진행되는 도중 이를 철거한 사실은 인정되나, 위 증거들만으로는 이로 인하여 원고에게 그 주장과 같은 손실 내지손해가 발생하였다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위주장 또한 받아들일 수 없다.

다. 마지막으로 원고는, 피고가 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지로 사용되는 부분 지상에 원고와 아무런 협의 없이 담장을 신축하여 이 사건 건물의 출입구를 봉쇄하였으므로 피고는 위 담장을 철거할 의무가 있고, 이 사건 건물 입구 좌측에 설치된 물탱크도 다른 곳으로 이전할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 이 사건 건물의 소유자에 불과한 원고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건토지의 소유자인 피고에 대하여 위와 같은 담장의 철거 및 물탱크의 이전을 구할 아무런 법적 권한이 없으므로, 원고의 위 주장 또한 받아들일 수 없다.

라. 결국, 원고의 본소에 관한 주장은 모두 이유 없다.

3. 반소에 관한 판단

가. 철거 및 인도 청구에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 이 사건 건물을 소유함으로써 그 부지에 해당하는 이 사건토지를 점유하고 있는 원고는 적법한 점유 권원을 증명하지 못하는 이상 피고에게 이 사건 건물을 철거한 후 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 원고는, E이 피고의 허락을 받아 이 사건 건물을 신축하면서 이 사건토지에 관하여 지상권을 설정 받았고 달리 지료에 관한 사항이 등기되지 아니한 이상원고는 위 임의경매절차에서 이 사건 건물을 매각 받음으로써 무상의 지상권을 이전받은 것이라고 주장한다.

그러나, E과 피고 사이에 이 사건 토지에 관한 지상권설정계약이 체결되었다거나,그와 같은 지상권이 소외 회사를 거쳐 원고에게 이전되었다고 볼 아무런 증거가 없으므로(E이 피고의 승낙을 받아 이 사건 토지상에 이 사건 건물을 신축하였다고 하더라도, 이 사건 토지 이용에 관한 E과 피고 사이의 약정 내용이 지상권 설정에 한정된다고 볼 아무런 근거가 없다), 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다. 결국, 피고의 이 부분 주장은 이유 있다.

나. 부당이득반환 청구에 관한 판단

나아가 원고가 이 사건 토지를 아무런 권원 없이 사용함에 따라 얻은 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 감정인 G의 임료감정결과에 의하면, 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 부지로 사용되는 부분에 관한 2015. 5. 12.부터 2015. 7. 20.까지의 보증금이 없는 경우의 월임료는 219,900원인 사실이 인정되고, 특별한 사정이 없는 한 그 이후의 월임료 또한 같을 것으로 추인되므로, 원고는 피고에게 피고가 구하는 바에 따라 이 사건 건물에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 2015. 5. 12.부터 이 사건 토지의 인도일까지 월 219,900원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

결국, 피고의 이 부분 주장도 이유 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 모두 이유

있으므로 이를 인용한다.

판사 이준철