

광주지방법원 2019. 7. 3 선고 2018가단6025 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2019. 6. 12.

판결 선고 2019. 7. 3.

주 문

1. 피고는 원고에게,
 - 가. 광주 서구 C 대 370㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ) 부분 지상 조적조 판넬지붕 단층 주택 11.5㎡, 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 5, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 지상 조적조 판넬지붕 단층 주택 88.7㎡, 같은 도면 표시 23, 24, 25, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분 지상 조적조 판넬지붕 단층 주택 45.4㎡, 같은 도면 표시 16, 21, 20, 19-1, 18-1, 17-1, 17, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ) 부분 조적조 판넬지붕 단층 보일러실 및 창고 12.2㎡, 같은 도면 표시 27, 26, 29, 28, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㅁ) 부분 조적조 강판 및 스테트지붕 단층 창고 2.8㎡ 중 각 3/11을 철거하고,
 - 나. 위 가.항 기재 선내 각 부분 중 각 3/11을 인도하고,
 - 다. 1,054,739원과 2019. 3. 26.부터 위 가.항 기재 선내 각 부분 중 각 3/11에 관한 피고의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 68,547원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 8/11은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게,

가. 광주 서구 C 대 370㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ) 부분 지상 조적조 판넬지붕 단층 주택 11.5㎡, 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 5, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 지상 조적조 판넬지붕 단층 주택 88.7㎡, 같은 도면 표시 23, 24, 25, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분 지상 조적조 판넬지붕 단층 주택 45.4㎡, 같은 도면 표시 16, 21, 20, 19-1, 18-1, 17-1, 17, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ) 부분 조적조 판넬지붕 단층 보일러실 및 창고 12.2㎡, 같은 도면 표시 27, 26, 29, 28, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㅁ) 부분 조적조 강판 및 스테트지붕 단층 창고 2.8㎡'을 각 철거하고,

나. 위 가.항 기재 선내 각 부분을 인도하고,

다. 8,902,900원과 2019. 3. 26.부터 위 가.항 기재 선내 각 부분에 관한 피고의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 581,500원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 광주지방법원 D 부동산강제경매사건에서 광주 서구 C 대 370㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)과 그 지상 시멘트블록조 스테트지붕 단층 주택 60㎡ 건물(이하 '이 사건 등기건물'이라 한다)을 낙찰받고 2017. 12. 13. 낙찰대금을 납부하였다.

나. 이 사건 토지 위에는 이 사건 등기건물 외에도 미등기의 조적조, 슬레이트지붕 단층 주택 일부 11.5m², 조적조 판넬지붕 단층 주택 88.7m², 조적조 판넬지붕 단층 주택 45.4mm, 조적조 강판 및 슬레이트지붕 단층 보일러실 및 창고 12.2m², 조적조 강판지붕 단층 창고 2.8m²(위 각 건물들을 통틀어 이하 '이 사건 각 미등기건물'이라 한다)이 있다.

[인정근거] 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장의 요지

이 사건 각 미등기건물은 이 사건 토지의 전소유자 E의 어머니인 피고가 실제 소유자로서 점유·사용하고 있으므로, 피고는 원고에게 소유권에 기한 방해배제로서 이 사건 각 미등기건물을 철거하고 위 각 부분의 토지를 인도할 의무가 있고, 피고는 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권 취득일 다음 날인 2017. 12. 14.부터 2019. 3. 25.까지 이 사건 각 미등기건물을 점유함으로써 이 사건 토지에 관한 임료 상당의 부당이득을 얻고 원고에게 동액 상당의 손해를 입게 하였으므로, 피고는 원고에게 부당이득금 8,902,900원 및 2019. 3. 26.부터 위 각 부분에 관한 피고의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 581,500원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

이 사건 각 미등기건물은 이 사건 토지의 전소유자인 E이 신축한 것으로서 위 부동산강제경매절차에서 원고가 이 사건 토지를 낙찰받음으로써 동일인 소유의 토지와 건물이 그 소유자를 달리하게 됨에 따라 E은 이 사건 각 미등기건물에 관하여 관습법상 지상권을 취득하였고, 피고는 E의 승낙에 의하여 이 사건 각 미등기건물을 점유하고 있으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 이 법원의 판단

가. 건물철거 청구에 관한 판단

1) 관련 법리 건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당되는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자(민법상 원칙적으로는 등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다 할 것이고, 예외적으로 건물을 전소유자로부터 매수하여 점유하고 있는 등 그 권리의 범위 내에서 그 점유중인 건물에 대하여 법률상

또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있는 자에게도 그 철거처분권이 있다[대법원 2008. 12. 24. 선고 2007다52706, 2007다52713(병합) 판결, 대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다61521 판결 등 참조].

2) 판단 이 사건 토지의 소유자인 원고가 피고를 상대로 이 사건 각 미등기건물의 철거 등을 구하기 위해서는, 피고가 이 사건 각 미등기건물의 소유자, 즉 원시취득자이거나 또는 적어도 전소유자로부터 이 사건 각 미등기건물을 양수하여 점유하는 등으로써 사실상 처분권자의 지위에 있음이 전제되어야만 하므로, 먼저 피고가 이 사건 각 미등기건물의 소유자이거나 사실상 처분할 수 있는 지위에 있는지에 관하여 본다.

갑 제2, 4 내지 8호증, 을 제9, 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 이 사건 각 미등기건물은 원래 피고의 남편 F 소유였는데 위 부동산강제경매절차 진행 중 F가 사망함으로써 피고가 그중 3/11 지분을, E, G, H, I이 그중 각 2/11 지분을 상속받았다고 할 것이므로, 결국 피고는 이 사건 각 미등기건물 중 3/11 지분에 관하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있다고 봄이 타당하다.

① 피고는 위 부동산강제경매절차에서 부동산의 현황 및 점유관계조사 당시 이 사건 각 미등기건물은 E의 아버지인 F가 건축하여 소유하고 있고 임대차 부분 외에는 피고와 F가 임대차와 관계없이 점유 중이라고 주장하였다.

② 피고의 위 주장에 따라 위 부동산강제경매절차에서 이 사건 각 미등기건물은 제시외 건물로서 매각에서 제외되었고, 원고는 제시외 건물을 제외한 이 사건 토지 및 이 사건 등기건물만을 낙찰받았다.

③ 원고는 이 사건 토지와 이 사건 등기건물을 낙찰받은 직후 피고 등에게 이 사건 각 미등기건물의 철거 등을 요구하였으나, 피고는 2018. 1. 4. 원고에게 F 외 3인 명의로 "본인 소유의 건물(매각에서 제외된 건물)을 소유하려면 법원감정평가액(39,085,780원)과 법적 절차에 따른 비용을 본인에게 지불해야 될 것"이라는 내용의 내용증명을 보냈는바, 뒤에서 보는 바와 같이 그 무렵 F가 이미 사망하였던 점 등을 더하여 보면, 피고는 위 부동산강제경매절차가 종료된 이후에도 여전히 이 사건 각 미등기건물의 소유자는 F라고 주장하였던 것으로 보인다.

④ 피고는 이 사건 소 제기 후에야 비로소 이 사건 각 미등기건물을 실제 건축한 사람이 E이라고 주장하였다.

⑤ 한편 F는 위 부동산강제경매절차가 계속 중이던 2017. 11. 18. 사망하였고, 상속인으로는 처인 피고, 자녀들인 E, G, H, I이 있다.

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 토지 중 ㉠ 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄱ) 부분 지상 조적조 판넬지붕 단층 주택 11.5m², ㉡ 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 5, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 지상 조적조 판넬지붕 단층 주택 88.7m², ㉢ 같은 도면 표시 23, 24, 25, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분 지상 조적조 판넬지붕 단층 주택 45.4m², ㉣ 같은 도면 표시 16, 21, 20, 19-1, 18-1, 17-1, 17, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄹ) 부분 조적조 판넬지붕 단층 보일러실 및 창고 12.2m², ㉤ 같은 도면 표시 27, 26, 29, 28, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㅁ) 부분 조적조 강판 및 스테이지붕 단층 창고 2.8m² 중 각 3/11을 철거할 의무가 있다.

나. 건물 인도청구에 관한 판단

1) 관련 법리 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 1986. 7. 8. 선고 84누763 판결, 1993. 10. 26. 선고 93다2483 판결, 1995. 11. 14. 선고 95다23200 판결, 1996. 6. 14. 선고 95다47282 판결, 1996. 12. 20. 선고 96다34559 판결, 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 등 참조). 한편, 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 됨으로써 그 양수인이 건물부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있는 등의 다른 특별한 사정이 없는 한 건물의 소유명의자가 아닌 자로서는 실제로 그 건물을 점유하고 있다고 하더라도 그 건물의 부지를 점유하는 자로는 볼 수 없다고 할 것이고(대법원 1993. 10. 26. 선고 93다2483 판결, 1994. 12. 9. 선고 94다27809 판결 등 참조), 건물 공유자 중 일부만이 당해 건물을 점유하고 있는 경우라도 그 건물의 부지는 건물 소유를 위하여 공유명의자 전원이 공동으로 이를 점유하고 있는 것으로 볼 것이다(대법원 1996. 12. 20. 선고 96다34559

판결, 대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조).

한편 점유는, 물건을 사실상 지배하는 객관적 관계이며, 공동점유는 수인이 하나의 물건을 공동으로 사실상 지배하는 관계이므로, 공동점유자 각자는 그 점유물의 일부분씩만을 반환 할 수는 없고, 그 점유물 전부에 대하여 반환하여야 함은 물론이나 그 점유물의 인도를 청구하는 경우에 그 공동점유자 각자에게 대하여 그 점유물의 인도를 청구하면 족하고, 반드시 그 공동점유자 전원을 상대로 하여야만 인도를 청구할 수 있다는 것이 법률상 요건은 아니다(공동점유자 전원을 상대로 점유물의 인도를 청구한 경우에, 서로 상반된 판결이 있으면, 사실상 인도 청구의 목적을 달성할 수 없는 경우가 있을 것이나, 이와 같이 사실상의 필요가 있다는 점만으로서, 이를 필요적 공동소송이라고는 할 수 없다(대법원 1966. 3. 15. 선고 65다2455 판결, 대법원 1969. 7. 22. 선고 69다609 판결 등 참조).

2) 판단 이 사건 각 미등기건물이 F 소유였다가 2017. 11. 8. F가 사망함으로써 피고를 비롯한 상속인들이 법정상속지분에 따라 이를 상속받은 점은 위 가.항에서 본 바와 같으므로, 이 사건 각 미등기건물은 F의 상속인들이 공동점유하되, 피고는 이 사건 각 미등기건물 중 각 3/11을 점유하고 있다고 봄이 상당하고, 따라서 피고는 원고에게 위 가.항의 선내(ㄱ) 내지 (ㄴ) 부분 중 각 3/11을 인도할 의무가 있다.

다. 부당이득반환 청구에 관한 판단

피고가 F가 사망한 2017. 11. 8.부터 위 가.항의 선내 (ㄱ) 내지 (ㄴ) 부분 중 각 3/11을 점유하고 있는 점 및 원고가 2017. 12. 13. 낙찰대금을 납부한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고가 구하는 2017. 12. 14.부터 이 사건 토지 중 위 가.항의 선내(ㄱ) 내지 (ㄴ) 부분에 관한 임료 중 3/11 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입게 하였다고 할 것이고, 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 2017. 12. 14.부터의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 부당이득반환의무의 범위에 관하여 보건대, 이 법원의 감정인 J에 대한 임료감정축탁 결과에 의하면, 이 사건 토지의 2017. 12. 14.부터 2018. 11. 30.까지의 임료는 월 579,050원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후 월 임료도 같을 것으로 추인되며, 이 사건 토지 중 위 가.항의 선내 (ㄱ) 내지 (ㄴ) 부분의 면적이 합계 $160.6\text{m}^2 (= 11.5\text{m}^2 + 88.7\text{m}^2 + 45.4\text{m}^2 + 12.2\text{m}^2 + 2.8\text{m}^2)$ 인 점은

앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 위 가.항의 선내 (ㄱ) 내지 (ㄴ) 부분 중 3/11의 점유로 인한 부당이득으로, 2017. 12. 14.부터 2019. 3. 25.까지의 부당이득금 1,054,739원[= {(월 579,050원 × 15개월) + (월 579,050원 × 12/31)} × 160.6/370 × 3/11, 월 미만 버림. 이하 같다]과 2019. 3. 26.부터 피고의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 68,547원(= 월 579,050원 × 160.6/370 × 3/11)의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그러므로 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김윤선

별지