

대구지방법원 경주지원 2017. 7. 11 선고 2016가단1680 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2017. 6. 13.

판결 선고 2017. 7. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 경주시 C 대 412㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 지상 주거용 컨테이너 12㎡, 경주시 C 대 412㎡ 중 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 화훼식재 및 판매용지상물 96㎡, 경주시 C 대 412㎡ 중 별지 도면 9, 10, 11, 12, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 지상 화훼식재 및 판매용 지상물 96㎡를 각 철거하고,
나. 위 가. 항 기재 (가) 부분 12㎡, (나) 부분 96㎡, (다) 부분 96㎡를 각 인도하고,
다. 3,741,870원 및 2016. 6. 29.부터 위 나.항 기재 각 토지의 인도완료일까지 월366,690원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가.항 및 피고는 원고에게 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고, 2015.6. 29.부터 별지 목록 제1항 기재 토지의 인도완료일까지 월 460,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 피고는 2015. 8. 초순경부터 2015. 9. 중순경까지 사이에 주문 제1의 나. 항 기재 각 지상에 주문 제1의 가. 항 기재 각 지상물(이하 '이 사건 각 지상물'이라 하고, 그 부지를 '이 사건 각 지상물 부지'라고 한다)을 설치하여 현재까지 이 사건 각 지상물을 소유하고 있다.

다. 이 사건 각 지상물 부지의 면적 합계는 204㎡ [= 별지 목록 제2항 기재 컨테이너부지 면적 12㎡ + 별지 목록 제3항 기재 지상물 부지 면적 96㎡ + 별지 목록 제4항 기재 지상물 부지 면적 96㎡]이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11호증의 각 기재(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 철거 및 인도청구에 관하여

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게, 이 사건 각 지상물 부지 위에 설치된 이 사건 각 지상물을 철거하고, 이 사건 각 지상물 부지를 인도할 의무가 있다.

한편, 원고는 피고에 대하여 이 사건 토지 전체의 인도를 구하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 토지 전체를 점유하고 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가

없으므로(한편, 원고도 피고가 이 사건 토지 중 이 사건 각 지상물 부지만을 점유하고 있음을 전제로 하여 이 사건 토지 412㎡ 중 265㎡에 한하여 임료감정신청을 하였다), 이 사건 토지 중 이 사건 각

지상물 부지를 넘어서는 부분에 대한 인도 청구는 이유 없다.

나. 임료 상당 손해배상청구에 관하여

1) 원고 주장의 요지

이 사건 토지를 불법점유 중인 피고는 원고에게 2015. 6. 29.부터 이 사건 토지인도완료일까지 월 46만 원의 비율에 의한 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

2) 판단

가) 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 각 지상물을 설치하기 시작하여 이 사건 각 지상물 부지에 관한 점유를 개시한 2015. 8.10.부터(피고는 2015. 8. 초순경부터 이 사건 각 지상물을 설치하기 시작하였다고 자인하고 있으므로, 피고는 2015. 8. 초순경 중 가장 마지막 날인 2015. 8. 10.경부터는 이 사건 각 지상물 설치를 시작한 것으로 볼 수 있다) 이 사건 각 지상물 부지의 인도완료일까지 불법점유로 인한 임료 상당의 손해(통상의 경우 부동산의 불법점유로 인한 토지소유자의 손해액은 그 부동산의 임료 상당액이라고 할 것이다)를 배상할 의무가 있다.

한편 원고는, 피고가 위에서 인정한 기간 이전인 2015. 6. 29.부터 이 사건 각 지상물 부지를 점유하기 시작했다는 취지로 주장한다. 그런데 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하면, 피고가 2015. 6. 29. 원고의 모친에게 계약금 조로 100만 원을 지급한 사실(피고가 작성한 갑 제2호증 임대차계약서상의 임대차계약일자인 "2015. 6. 29."도 위 100만 원 지급일자를 기준으로 한 것으로 보인다), 피고는 위 100만 원을 지급하기 전시점부터 비닐하우스 건립을 시작할 무렵까지, 비닐하우스를 설치할 부분을 표시하기 위해 이 사건 토지 중 텃밭으로 사용 중이던 토지 부근에 말뚝을 박고 붉은 줄을 쳐놓은 사실을 인정할 수 있으나, 위 인정사실만으로는 피고가 2015. 6. 29.부터 이 사건 각 지상물 부지를 배타적으로 점유하기 시작하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 앞서 인정한 범위를 넘는 이 부분 불법점유 주장은 이유 없다.

나) 나아가, 이 사건 각 지상물 부지의 임료 상당액에 관하여 보건대, 이 법원의 감정인 D에 대한 임료감정축탁 결과에 의하면, 이 사건 토지 중 265㎡의 2015. 6. 29.부터 2016. 6. 28.까지의 월

임료는 457,125원, 2016. 6. 29.부터 2017. 6. 28.까지의 월임료는 476,338원인 사실을 인정할 수 있다.

그런데 이 사건 각 지상물 부지의 면적 합계가 204㎡인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 각 지상물 부지의 위 2015. 8. 10.부터 2016. 6. 28.까지의 월 임료 합계는 3,741,870원[= (10개월 + 19/30개월) × 351,900원(= 이 사건 토지 중 265㎡의 위기간 동안의 월 임료 457,125원 × 204㎡/265㎡)]이고, 2016. 6. 29.부터 2017. 6. 28.까지의 월 임료는 366,690원(= 이 사건 토지 중 265㎡의 위 기간 동안의 월 임료 476,338원 × 204㎡/265㎡, 원 미만 버림)임이 계산상 분명하며, 이 사건 각 지상물 부지의 2017. 6. 29. 이후의 임료 상당액도 위 월 366,690원일 것으로 추인된다. 그러므로 피고는 원고에게 위 3,741,870원 및 2016. 6. 29.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 위 월 366,690원의 비율에 의한 임료상당액을 배상할 의무가 있고, 위인정범위를 초과하는 원고의 주장은 없다.

3. 항변에 관한 판단

가. 주장의 요지

피고는 원고 및 원고의 모친과 이 사건 토지에 관한 임대차계약을 체결하였으므로, 이 사건 각 지상물 부지를 점유할 권원이 있다. 따라서 원고의 이 사건 철거 및 인도청구, 불법점유를 이유로 한 손해배상청구는 모두 이유 없다.

나. 판단

살피건대, 임대차계약에 있어서 임대기간은 계약의 중요내용인데, 피고의 주장에 의하더라도 2015. 8. 중순경 원고와 피고 사이에 임대차기간에 관한 다툼이 있어 이 사건 각 지상물 부지에 관한 임대차계약서(갑 제2호증)에 원고의 날인을 받지 못하였다는 것인바, 이에 비추어 보면, 갑 제2호증, 을 제1 내지 12호증의 각 기재, 증인 E의 증언만으로는 원고(또는 원고를 대리한 원고 모친)와 피고 사이에 이 사건 각 지상물부지에 관한 임대차계약이 체결되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결 론

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

판사 정순열

부동산 및 도면의 표시

1. (토지): 경주시 [] 대 412m²
2. (건물): 경주시 [] 지상 주거용 컨테이너 12m² (도면 “가” 부분)
3. (건물): 경주시 [] 지상 철근파이프조 고정식 비닐하우스 및 보온덮개 하우스형 건물 주거, 화훼식재 및 판매용 96m² (도면 “나” 부분)
4. (건물): 경주시 [] 지상 철근파이프조 고정식 비닐하우스 및 보온덮개 하우스형 건물 화훼식재 및 판매용 96m² (도면 “다” 부분)

4



