

대전지방법원 논산지원 2016. 5. 19 선고 2015가단1409 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고진영종합건설 주식회사

피고1. A

2. B

3. C

변론 종결2016. 4. 21.

판결 선고2016. 5. 19.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 1~4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄱ) 부분 68㎡ 지상 가옥에서 퇴거하고,

나. 피고 C은 별지1 목록 제2항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 17~20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄴ) 부분 27㎡ 지상 숙소에서 퇴거하고,

다. 피고 A은,

1) 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 1~4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄱ) 부분 68㎡ 지상 가옥, 별지2 도면 표시 5~8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄴ) 부분 3㎡ 지상 축사, 별지1 목록 제2항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 9~12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄷ) 부분 11㎡ 지상 축사, 별지2 도면 표시 13~16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄹ) 부분 7㎡ 지상 창고, 별지2 도면 표시 17~20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄴ) 부분 27㎡ 지상 숙소, 별지2 도면 표시 21~31, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㅁ) 부분 197㎡ 지상 주택 및 사무실을 각

철거하고,

2) 별지1 목록 기재 각 토지를 인도하고,

3) 22,751,133원 및 2016. 2. 23.부터 별지1 목록 기재 각 토지의 인도완료일까지 월

1,895,925원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같은 취지의 판결(청구취지 제1항의 '피고 A에게'는 '원고에게'로 선행하고, 청구취지 제2의 나.항 기재 '1,985,925원'은 '1,895,925원'의 오타임이 명백하므로 주문과 같이 선행한다).

이 유

1. 인정사실

다음의 각 사실은 원고와 피고 B, C 사이에서는 민사소송법 제150조에 의하여 위 피고들이 이를 자백한 것으로 보고, 원고와 피고 A 사이에서는 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑제1호증의 1 내지 15, 갑제2호증, 갑제3호증의 1 내지 8, 갑제4 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 논산계룡지사장에 대한 측량감정촉탁 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 이를 인정할 수 있다.

가. 피고 A은 2012년경 D로부터 별지1 목록 기재 각 토지를 비롯한 여러 필지의 토지를 임차하여 그곳에 'E승마체험장'을 조성하고, 그 무렵부터 현재까지 별지1 목록 기재 각 토지를 위 승마체험장의 부지로 점유 사용하고 있다.

나. 피고 A은 별지1 목록 기재 각 토지 지상에 'E승마체험장'을 조성하는 과정에서 별지1 목록 제1항

기재 토지 중 별지2 도면 표시 1~4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄱ) 부분 68㎡ 지상에 가옥을, 별지2 도면 표시 5~8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄴ) 부분 3㎡ 지상에 축사를 각 건축하고, 별지1 목록 제2항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 9~12, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄷ) 부분 11㎡ 지상에 축사를, 별지2 도면 표시 13~16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄹ) 부분 7㎡ 지상에 창고를, 별지2 도면 표시 17~20, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㅁ) 부분 27㎡ 지상에 숙소를, 별지2 도면 표시 21~31, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㅂ) 부분 197㎡ 지상에 주택 및 사무실을 각 건축하였다(이하 위 각 건물을 순서대로 '이 사건 제1건물', '이 사건 제2건물' 등으로 지칭하고, 위 각 건물을 통틀어 지칭할 때는 '이 사건 각 건물'이라 한다).

다. 원고는 2015. 2. 23. 별지1 목록 기재 각 토지에 관하여 2015. 2. 23. 공매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 현재 피고 B는 이 사건 제1건물을, 피고 C은 이 사건 제5건물을 각 점유하고 있다.

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 A은 이 사건 각 건물을 소유하는 등으로 별지1 목록 기재 각 토지를 점유 사용함으로써 그 사용이익 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 2015. 2. 23.부터 원고에게 같은 액수 상당의 손해를 가하고 있으며, 피고 B, C은 피고 A 소유의 이 사건 제1, 5건물을 각각 점유하고 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고 A은 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 별지1 목록 기재 각 토지를 인도하고, 2015. 2. 23.부터 별지1 목록 기재 각 토지의 인도완료일까지 위 각 토지의 사용이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 그리고 원고에게, 피고 B는 이 사건 제1건물에서, 피고 C은 이 사건 제5건물에서 각 퇴거할 의무가 있다.

나. 피고 A의 주장에 관한 판단

피고 A은, 자신이 D로부터 별지1 목록 기재 각 토지를 비롯한 여러 필지의 토지를 임차하여 'E승마체험장'을 조성하는 과정에서 6억 5,000만원을 지출하여 도로개설공사, 평탄화작업, 지반보강공사, 토목공사, 마장 토목공사, 각종 건물의 건축공사 등을 하였고, 그 결과 별지1 목록 제2, 3항 기재 각 토지의 지목이 '도로' 및 '주차장'으로 변경되는 등 별지1 목록 기재 각 토지의 가치가

상승하였으므로, 자신은 별지1 목록 기재 각 토지를 유치할 권리를 가진다고 주장한다.

그러나 피고 A은 자신이 주장하는 유치권의 피담보채권이 정확히 어떠한 성질의 권리인지 명확히 밝히지 아니하였고, 을제1 내지 4호증의 각 기재만으로는 피고 A이 유치권의 피담보채권이 될 만한 권리를 가지고 있다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 A의 위 주장은 이유 없다.

다. 부당이득 액수

나아가 피고 A이 반환하여야 할 부당이득 액수에 관하여 본다.

통상의 경우 부동산의 점유 사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이다. 감정인 F의 감정결과에 의하면, 피고 A이 별지1 목록 제1 내지 5, 7, 8항 기재 각 토지의 점유를 개시한 후로서 원고가 그 소유권을 취득한 2015. 2. 23.부터 2016. 2. 22.까지 1년간 위 각 토지의 차임 합계액은 22,751,133원인 사실, 2015. 2. 23.을 기준으로 한 위각 토지의 월 차임은 1,895,925원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 월 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다.

그런데 원고는 별지1 목록 기재 각 토지 전체에 관한 부당이득반환을 구한다고 하면서도 구체적으로는 별지1 목록 제6항 기재 토지를 제외한 나머지 토지에 관한 사용이익 상당액만을 구하고 있으므로, 원고가 구하는 바에 따라, 피고 A이 반환하여야 할 부당이득 액수는 22,751,133원 및 2016. 2. 23.부터 별지1 목록 기재 각 토지의 인도완료일까지 월 1,895,925원의 비율에 의한 금원이 된다.

라. 소결론

따라서 원고에게, ① 피고 B는 이 사건 제1건물에서, 피고 C은 이 사건 제5건물에서 각 퇴거할 의무가 있고, ② 피고 A은 이 사건 각 건물을 철거하고, 별지1 목록 기재각 토지를 인도하고, 22,751,133원 및 2016. 2. 23.부터 별지1 목록 기재 각 토지의 인도완료일까지 월 1,895,925원의 비율에 의한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사강지웅

별지