

대전지방법원 홍성지원 2018. 4. 11 선고 2016가단9834 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

변론 종결 2018. 3. 14.

판결 선고 2018. 4. 11.

주 문

1. 피고 B는 원고에게 2,374,335원을 지급하라.

2. 피고 C, D은 원고에게,

가. 충남 서천군 E 전 203㎡ 중 별지 도면 표시 25, 14, 18, 17, 26, 2, 1, 27, 25의 각점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 79㎡, F 대 169㎡ 중 별지 도면 표시 14 내지 18, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라) 부분 4㎡, G 전 794㎡ 중 별지 도면 표시 1 내지 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바) 부분 1㎡ 지상에 있는 시멘트블록조 함석(컬러강판) 지붕 1층 주택 84㎡를 철거하고,

나. 충남 서천군 F 대 169㎡ 중 별지 도면 표시 14 내지 18, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라) 부분 4㎡, E 전 203㎡ 중 별지 도면 표시 28, 29, 14, 18, 17, 30, 24, 23, 31, 32, 2, 1, 33, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마) 부분 176㎡, G전 794㎡ 중 별지 도면 표시 1 내지 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바) 부분 1㎡을 각 인도하며,

다. 각 695,854원 및 2017. 8. 1.부터 위 나.항 기재 각 토지의 인도 완료일까지 각 월65,160원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 C, D에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항,1) 제2의 가, 나. 항 및 피고 C, D은 원고에게 각 799,750원 및 2017. 8. 1.부터 주문 제2의 나.항 기재 각 토지의 인도 완료일까지 각 월 74,950원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.2)

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 토지 소유권 취득

원고는 2016. 9. 12. 충남 서천군 G 전 794㎡, F 대 169㎡, H 전 117㎡, E 전 203㎡(이하, 충남 서천군 G 전 794㎡를 'G 토지', F 대 169㎡를 'F 토지', H 전 117㎡를 'H 토지', E 전 203㎡를 'E 토지'라 한다)에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B의 제1주택 소유 현황

피고 B는 2016. 9. 12. 이전부터 F 토지 중 별지 도면 표시 5 내지 13, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 95㎡ 지상에 시멘트블록조 주택(이하 '제1주택'이라한다)을 소유하면서 H 토지 중

별지 도면 표시 19 내지 24, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 61㎡(이하 '(가) 토지'라 한다)와 F 토지 중 별지 도면 표시 5, 6, 19, 24, 30, 17, 16, 15, 14, 29, 13, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사) 부분 165㎡(이하 '(사) 토지'라 한다)를 주택 부지로 점유하다가, 2017. 11. 27. 제1주택을 철거하고 (가), (사) 토지를 원고에게 인도하였다.

다. 피고 C, D의 제2주택 소유 현황

피고 C, D은 2016. 9. 12. 이전부터 현재까지 각 1/2의 비율로 주문 제2의 가. 항 기재 주택(이하 '제2주택'이라 한다)을 공유하면서 F 토지 중 별지 도면 표시 14 내지 18, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라) 부분 4㎡(이하 '(라) 토지'라 한다), E 토지 중 별지 도면 표시 28, 29, 14, 18, 17, 30, 24, 23, 31, 32, 2, 1, 33, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마) 부분 176㎡(이하 '(마) 토지'라 한다), G 토지 중 별지 도면 표시 1 내지 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바) 부분 1㎡(이하 '(바) 토지'라 한다)를 주택 부지로 점유하여 왔다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사서천지사장에 대한 각 감정축탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단3)

기초사실에 의하면, 피고 B는 2016. 9. 12.부터 2017. 11. 27.까지 원고의 소유로 추정되는 F 토지 지상에 제1주택을 소유하면서, 역시 원고의 소유로 추정되는 (가), (사)토지를 점유하였음이 인정된다. 따라서 피고 B는 위 기간 동안 (가), (사) 토지에 대하여 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액에 해당하는 손해를 가한 것으로 평가되므로, 원고에게 위 기간 동안 (가), (사) 토지를 점유함으로써 얻은 사용이익 상당의 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가, 피고 B가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 감정인 1의 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, (가), (사) 토지에 관한 2016. 9. 12.부터 2017. 7. 31.까지의 차임 총액은 1,737,800원이고, 2017. 8. 1.부터 2017. 11. 27.까지의 월차임은 162,700원인 사실을 인정할 수 있다. 이에 따르면, (가), (사) 토지에 관한 2016. 9. 12.부터 2017. 11. 27.까지의 차임

상당액은 2,374,335원{=1,737,800원 + (월 162,700원 × 12 × 119/365), 원 미만 버림, 이하 같다}임이 계산상 명백하므로, 피고 B가 반환하여야 할 부당이득의 액수는 총 2,374,335원이 된다.

3. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

기초사실에 의하면, 피고 C, D은 2016. 9. 12.부터 이 사건 변론종결일 현재까지 원고의 소유로 추정되는 G, F, E 토지 지상에 제2주택을 각 1/2의 비율로 공유하면서, 원고의 소유로 추정되는 (라), (마), (바) 토지를 점유하였음이 인정된다. 피고 C, D은 (라), (마), (바) 토지에 대하여 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액에 해당하는 손해를 가한 것으로 평가되므로, 원고에게 제2주택을 철거하고 (라), (마), (바)토지를 인도하며 (라), (마), (바) 토지를 점유함으로써 얻은 사용이익 상당의 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가, 피고 C, D이 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상의 경우부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 감정인의 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, G, F, E 토지에 관한 2016. 9. 12.부터 2017. 7. 31.까지의 1㎡당 차임은 7,689원(=1,599,500원 ÷ 208)4)이고, 2017. 8. 1.부터 2017. 12. 31.까지의 1㎡당 월 차임은 720원(=149,900원 ÷ 208)인 사실, 피고 C, D이 점유한 (라), (마), (바) 토지의 면적은 총 181㎡(=4 + 176 + 1)인 사실을 인정할 수 있다. 이에 따르면, (라), (마), (바) 토지에 관한 2016. 9. 12.부터 2017. 7. 31.까지의 차임은 1,391,709원(=7,689원 × 181㎡)이고, 2017. 8. 1. 이후의 월 차임은 130,320원(=720원 × 181㎡)임이 계산상 명백하므로, 피고 C, D이 반환하여야 할 부당이득의 액수는 각 695,854원(=1,391,709원 × 1/2) 및 2017. 8. 1.부터 (라), (마), (바) 토지의 인도 완료일까지 각 월 65,160원(=130,320원 × 1/2)의 비율로 계산한 돈이 된다.

[원고는 피고 C, D이 점유·사용한 원고 소유의 토지의 면적이 208㎡임을 전제로, 피고 C, D이 '각 799,750원 및 2017. 8. 1.부터 위 나. 항 기재 토지의 인도 완료일까지 각 월 74,950원의 비율로 계산한 돈'을 부당이득으로 반환해야 한다고 주장한다. 그러나 피고 C, D이 점유·사용한 (라), (마), (바) 토지의 면적은 총 181㎡이므로, 위 인정 범위를 넘어서는 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.]

나. 피고 C, D의 주장에 관한 판단

1) 임차권 주장에 관한 판단

피고 C은 G, F, E 토지의 종전 소유자들과 위 각 토지에 관한 임대차계약을 체결하였으므로, 위 각 토지를 점유할 권리가 있다고 주장한다.

그러나 피고 C이 위 각 토지의 소유권을 승계취득한 원고에게까지 위 임차권을 주장할 수 있는 대항력을 취득하였다는 점을 주장·입증하지 못하는 이상, 피고 C이 원고와의 관계에서 위 각 토지를 점유할 권리를 갖추고 있다고 볼 수 없다.

따라서 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

2) 점유취득시효 주장에 관한 판단

피고 D은 1960년경 F 토지를 종전 소유자인 J으로부터 매수하여 위 토지 지상에 제2주택을 신축한 후 20년 이상 평온·공연하게 위 토지를 점유함으로써 취득시효기간을 충족시켰으므로, 위 토지를 점유할 권리가 있다고 주장한다.

살피건대, 올라 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D의 모(母)인 망 K이

1960년경 F 토지의 일부인 (라) 토지를 점유하면서 그 지상에 제2주택을 신축한 사실, K이 1991. 3.

10. 사망함에 따라 피고 D이 제2주택 중 1/2 지분에 관한 소유권을 상속하였고, 현재도 위 지분을

소유하는 사실을 인정할 수 있는바, 망 K과 피고 D은 1960년경부터 20년 이상 계속하여 (라) 토지를

점유하였던 것으로 추정된다. 그러나 갑 제1호증의1 내지 4의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사

서천지사장에 대한 각 감정촉탁 결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정들, 즉 1)

제2주택의 부지로 사용된 G, F, E 토지가 모두 망 K과 피고 D의 소유가 아니었으므로, 망 K과 피고

D으로서 제2주택이 건축된 부지가 타인 소유의 토지였음을 충분히 알고 있었을 것으로 보이는 점,

② 피고 D과 함께 망 K으로부터 제2주택의 소유권을 상속한 피고 C은 G, F, E 토지의 종전

소유자들로부터 위 각 토지를 임차하여 점유·사용하여 온 사실을 자인한 점(원고는 제1차

변론기일에서 진술한 2017. 1. 31.자 준비서면을 통하여 위 사실을 이익으로 원용하였다), ③ 피고

D이 J으로부터 F 토지를 매수하였다고 볼 아무런 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 망 K과 피고 D이

F 토지를 소유의 의사로 점유한 것이라는 추정은 깨어졌다고 보는 것이 타당하다.

결과적으로, 망 K과 피고 D의 자주점유의 추정이 번복되었음을 지적하는 원고의 주장은 이유 있고, 결국 피고 D의 위 주장은 이유 없다.

3) 권리남용 주장에 관한 판단

피고 C, D은 원고의 제2주택 철거 및 토지인도 청구는 원고에게는 아무런 이익이 되지 않으면서 오로지 피고 C, D에게 고통을 주고 손해를 입히려는 의도에서 제기된것으로서, 권리남용에 해당한다는 주장도 한다.

그러나 기초사실에 감정인 I의 감정 결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정들, 즉 ① 원고는 피고 C, D이 제2주택을 소유하면서 그 부지를 점유함에 따라 합계 181㎡에 달하는 면적의 토지를 전혀 활용하지 못하는 손해를 입고 있는 점, 2피고 C, D이 제2주택의 부지로 활용 중인 (라), (마), (바) 토지 합계 181㎡의 월 차임은 130,320원에 달하는 점 등에 비추어 보면, 원고의 제2주택 철거 및 토지인도 청구가 원고에게 아무런 이익이 없고, 오직 피고 C, D에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데에 그 의도가 있다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 C, D의 위주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 C, D에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박광선

1) 원고는 피고 B에 대하여 '1,737,800원 및 2017. 8. 1.부터 2017. 11. 27.까지 월 162,700원의

비율로 계산한 돈'의 지급을 구하고 있는데, 위 금액을 계산하면 2,374,335원이 된다(이 판결문 이유 제2항 참조).

2) 원고는 피고 C, D에 대한 금전지급청구와 관련하여, 중첩관계의 표시를 하지 않고 '1,599,500원 및 2017. 8. 1.부터 주문제2의 나.항 기재 각 토지의 인도 완료일까지 월 149,900원의 비율로 계산한 돈'의 지급을 구하고 있는데, 이는 분할채무의 원칙(민법 제408조)에 따라 피고별로 균분액의 지급을 구하는 취지로 해석된다.

3) 원고는 이 사건 소송 초기에 피고 B에게 건물철거 및 토지인도 청구를 하였고, 이에 대하여 피고 B는 제1주택을 점유할 수 있는 법정지상권을 취득하였다는 항변을 하였다. 그러나 원고는 2017. 11. 27. 피고 B가 제1주택을 철거하자 건물철거 및 토지인도 청구 부분을 취하하였으므로, 위 각 청구 부분을 전제로 한 피고 B의 법정지상권 항변은 별도로 판단하지 아니한다.

4) 감정인 I는 181m²가 아닌 208m²에 관한 차임을 산출하였다. 감정인 I가 산출한 208m²에 관한 2016. 9. 12.부터 2017. 7.31.까지의 차임 총액은 1,599,500원이고, 2017. 8. 1.부터 2017. 12. 31.까지의 월 차임은 149,900원이다.