

부산지방법원 2020. 4. 21 선고 2019가단1196(본소), 2019가단343647(반소) 판결

[지료및건물철거,토지인도등 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 기연 담당변호사 박동혁

소송복대리인 변호사 이용민

변론 종결 2020. 2. 4.

판결 선고 2020. 4. 21.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고,
나. 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분의 1/2은 원고(반소피고), 1/2은 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고')는 원고(반소피고, 이하 '원고')에게 2018. 9. 1.부터

별지 목록 제2항 기재 건물 철거 완료일까지 월 816,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.1) 반소: 원고는 피고로부터 별지 목록 제2항 기재 건물에 관한 소유권 이전등기절차를 이행 받음과 동시에 원고에게 83,000,000원을 지급하라.2)

이 유

1. 인정사실

가. 토지 및 건물의 소유관계

(1) 인천 남동구 C 대 580.4m² (별지 목록 제1항 기재 토지, 이하 '이 사건 토지') 지상에 2011. 7. 7. D라는 구분소유 건물에 관하여 E 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌고, 이 사건 토지 중 34.399/580.4 지분(이하 '이 사건 토지 지분')에 관하여 2011. 7. 7. D건물 F호(별지 목록 제2항 기재 건물, 이하 '이 사건 건물')에 대한 대지권 등기가 마쳐졌다.

(2) 피고는 이 사건 건물에 관하여 2011. 7. 1. 매매를 원인으로 2012. 7. 2. 소유권이전등기를 마치고, 그 무렵부터 위 건물을 점유하고 있다.

(3) 한편, 이 사건 토지 지분에 대하여 2012. 7. 2. 설정계약을 원인으로 채권최고액 96,000,000원, 채무자 피고로 하여 마쳐져 있던 근저당권 설정등기에 기한 임의경매가 진행되었다. 원고는 위 경매절차에서 이 사건 토지 지분을 매수하여 위 지분에 관하여 2015. 12. 17. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 2016. 2. 5. 소유권이전등기를 마쳤고, 이어 2016. 1. 20. 원고의 대위신청에 따라 위 토지 지분에 대하여 대지권이 아닌 것으로 등기된 후 대지권에 관한 등기가 말소되었다.

나. 원고의 임료 상당 부당이득 청구 경과

(1) 원고는 피고에 대하여 지료 청구의 소를 제기하였고, 법원은 2017. 7. 7. 원고 소유의 토지를 점유·사용함으로써 인한 임료 상당의 부당이득 반환으로서, '피고는 원고에게 각 2015. 12. 17.부터 이 사건 토지 점유 종료일까지 월 230,000원의 비율로 돈을 지급하라'는 취지의 일부승소 판결(부산지방법원 2016가단25443. 이하 '전소 임료 지급 판결')을 선고하여 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

(2) 이후 원고는 피고에게, 2018. 8. 28.경 2018. 11.부터 월 400,000원의 임료 상당 부당이득을 지급할 것을 요구하는 내용증명을 보내고, 2018. 12. 24.경에는 2018. 9.부터 소급하여 월 816,666원의 임료 상당 부당이득을 지급할 것을 요구하는 내용증명을 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소에 대한 판단

(1) 건물 철거 및 토지인도 청구에 대한 판단 위 인정사실에 의하면, 원고가 34.399/580.4 지분을 소유하고 있는 토지상에 구분소유건물인 이 사건 건물을 소유하고 있는 피고는, 다른 특별한 사정이 없는 한, 원고에게 위 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 이 사건 토지 지분에 관하여 관습법상 법정지상권을 보유하므로 원고의 청구에 응할 수 없고, 가사 그렇지 않다 하더라도 원고의 철거청구는 신의칙상 허용되지 아니한다고 주장하므로 살핀다.

우선, 관습법상의 법정지상권은 토지와 건물의 소유자가 달라지는 원인이 저당권에 기한 경매 등 법정지상권 발생사유를 제외한 사유로 인하여 소유자가 달라진 경우에 발생하는 것인바(대법원 2003. 5. 30. 선고 2003다1458 판결 참조), 위 인정사실에 나타난 이 사건 토지 지분 및 이 사건 건물의 소유관계 변동 경위 등에 비추어 볼 때, 피고가 관습법상의 법정지상권을 취득할 여지는 없다. 따라서 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

다음으로, 집합건물 중 일부 전유부분만을 철거하는 것이 현실적으로 불가능하다고 하더라도 이는 집행개시의 장애요건에 불과할 뿐이고 원고의 철거 청구를 기각할 사유에 해당하지 아니한다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2011다23125 판결 참조). 또한 현실적으로 이 사건 건물만을 분리하여 철거하기 어려우며 철거가 이루어질 경우 건물소유자인 피고의 손해가 매우 클 것으로 보이기는 하나, 그러한 사정만으로는 원고의 이 사건 토지 지분에 관한 권리 행사로 인해 얻을 수 있는 이익이 없다거나, 그 이익이 피고가 입을 손실에 비추어 볼 때 명목상의 이익에 지나지 않는 것이라고는 단정할 수 없고, 원고의 철거 내지 인도 청구가 주관적으로 상대방에게 고통을 주는데 목적이 있을 뿐 객관적으로도 사회질서에 위반되는 권리의 행사에 해당하여 신의칙을 위반하거나 권리의 남용이 된다고 보기

어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

(2) 지료 청구에 대한 판단 (가) 청구원인

전소 임료 지급 판결 이후 지료가 급등하였으므로 민법 제286조에 따라 지료증액을 청구하는바, 피고는 원고에게 이 사건 건물 철거 완료일까지 월 816,000원의 비율로 계산한 지료 또는 지료 상당의 부당이득을 지급할 의무가 있다.

(나) 판단

원고는 민법 제286조에 따라 지료증액을 주장하나, 이 사건 토지에 관하여 피고에게 지상권이 성립한 바 없으므로, 원고의 주장을 증액된 임료 상당 부당이득의 반환청구 주장으로 보아 살핀다.

토지의 소유자가 법률상 원인 없이 토지를 점유하고 있는 자를 상대로 장래의 이행을 청구하는 소로서, 그 점유자가 토지를 인도할 때까지 토지를 사용 수익함으로써 인하여 얻을 토지의 임료에 상당하는 부당이득금의 반환을 청구하여, 그 청구의 전부나 일부를 인용하는 판결이 확정된 경우에, 그 소송의 사실심 변론종결 후에 토지의 가격이 현저하게 양등하고 조세 등의 공적인 부담이 증대되었을 뿐더러 그 인근 토지의 임료와 비교하더라도 그 소송의 판결에서 인용된 임료액이 상당하지 아니하게 되는 등 경제적 사정의 변경으로 당사자 간의 형평을 심하게 해할 특별한 사정이 생긴 때에는, 토지의 소유자는 점유자를 상대로 새로 소를 제기하여 전소 판결에서 인용된 임료액과 적정한 임료액의 차액에 상당하는 부당이득금의 반환을 청구할 수 있다(대법원 1993. 12. 21. 선고 92다46226 전원합의체 판결; 대법원 1999. 3. 9. 선고 97다58194 판결 등). 살피건대, 이 사건에서 원고가 이 사건 토지 지분에 관한 임료 상당의 부당이득액 산정을 위한 감정신청을 한 바 없고, 을 제2호증의 기재에 나타난 이 사건 토지의 공시지가 변동추이 등에 비추어 보면, 갑 제3-1, 3-2호증의 각 기재를 비롯하여 원고가 제출한 증거들만으로는 전소 임료 지급 판결의 변론종결 후 토지가격이나 조세부담이 현저히 상승하거나 증대되어 위 전소 판결에서 인용된 임료액이 상당하지 아니하게 되는 등의 사정을 인정하기 어려우므로, 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 살피지 아니하고 받아들이지 아니한다.

나. 반소 청구에 대한 판단

(1) 청구원인 원고와 피고 사이에는 이 사건 건물에 관하여 묵시적인 지상권 설정계약 또는

임대차계약이 체결되었다가 종료되었으므로, 민법이 정한 바에 따라 위 건물에 대한 매수청구권이 발생한다. 그렇다면 피고는 반소장 부분의 송달로써 위 매수청구권을 행사하는바, 원고는 피고로부터 위 건물에 관한 소유권 이전등기절차를 이행 받음과 동시에 피고에게 위 건물 가액인 83,000,000원을 지급할 의무가 있다.

(2) 판단 살피건대, 앞서 본 이 사건 토지 지분 및 건물의 소유관계 변동 및 전소 임료 청구 사건의 경과 등에 비추어 볼 때, 피고가 주장하는 사유나 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 사이에 위 건물에 관한 지상권 설정계약 내지 임대차계약이 체결되었다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 반소에 관한 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살피지 아니하고 받아들이지 아니한다.

3. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 본소 청구와 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정은영

별지

1) 원고는 소장 기재 퇴거 청구를 철회하였고(2019. 3. 15. 준비서면), 2019. 7. 1.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 지료 청구 부분을 취하하는 취지로 청구취지 및 청구원인 변경을 신청하고, 2019. 8. 13. 제1회 변론기일에서 이를 진술하였으나, 피고의 2019. 7. 12.자 위 일부취하에 대한 부동의서가 위 변론기일에서 진술되었다.

2) 피고는 반소장 기재 '인도 청구' 부분을 철회하였다(제3차 변론기일).