

서울남부지방법원 2020. 1. 14 선고 2018가단260293 판결 [건물철거 및 토지인도청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 정해왕, 정호성

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 법무법인 평호

담당변호사 윤성배

피고들 소송복대리인 변호사 정호진

변론 종결2019. 12. 10.

판결 선고2020. 1. 14.

주 문

1. 원고에게, 피고 B는 1/2 지분에 관하여, 피고 C, D, E, F은 각 1/8 지분에 관하여, 서울 영등포구 G 대 638.7㎡ 지상 별지 도면 표시 14, 13, 5, 6, 20, 21, 15, 14의 각 점을 순차 연결한 선내 '나' 부분 건물 31.7㎡ 및 같은 도면 표시 16, 15, 21, 20, 19, 18, 17, 16의 각 점을 순차 연결한 선내 '다' 부분 담장 4.3㎡를 각 철거하고, 위 대지 중 '나' 부분 31.7㎡ 및 '다' 부분 4.3㎡를 인도하라.
2. 피고들은 공동하여 원고에게,

가. 936,946원 및 이에 대하여 2019. 9. 18.부터 2020. 1. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다
값는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 2019. 5. 16.부터 제1항 기재 건물 31.7㎡를 철거하고 '나'부분 대지를 인도할 때까지 월
374,984원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

3. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고들은 공동하여 원고에게, 6,038,000원 및 그 중 305,000원에 대하여는 2018.

1. 1.부터, 4,069,000원에 대하여는 2019. 1. 1.부터, 1,664,000원에 대하여는 2019. 5. 16.부터
각 2019. 10. 25.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 5%의, 그 다음날부터 다
값는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈 및 2019. 5. 16.부터 주문 제1항 기재 건물 31.7㎡를
철거하고 '나'부분 대지를 인도할 때까지 월 374,984원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 서울 영등포구 G 대 638.7㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 1974. 5. 31. H단체가 소유하다가
2012. 3. 28. 법인분할에 따라 I 주식회사에 소유권이 이전되었으며 2017. 12. 4. 원고가 소유권을
취득하였다.

나. 이 사건 토지와 인접한 서울 영등포구 J 대지 및 그 지상 목조 와즙주택 1층 36.36㎡(이하 '이

사건 건물'이라 한다)는 K의 소유였으나 2016. 12. 16. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 피고 B가 1/2, 나머지 피고들이 각 1/8 지분에 대하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 건물의 일부인 별지 도면 표시 14, 13, 5, 6, 20, 21, 15, 14의 각 점을 순차 연결한 선내 '나' 부분 건물 31.7m²(이하 '이 사건 건물부분'이라 한다)와 같은 도면 표시 16, 15, 21, 20, 19, 18, 17, 16의 각 점을 순차 연결한 선내 '다' 부분 담장 4.3m²(이하 '이 사건 담장'이라 한다)가 이 사건 토지를 침범하여 그 지상에 건축되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 영등포동작지사에 대한 측량감정촉탁 및 사실조회회신결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면 피고들은 원고에게 각 소유지분에 관하여 이 사건 건물부분과 이 사건 담장을 철거하고 점유하고 있는 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들은 원고의 청구는 철거로 인해 원고가 얻는 이익보다 피고들에게 주는 고통이 현저하게 크므로 권리남용에 해당한다고 주장하나, 피고들 주장의 사정만으로는 원고의 이 사건 청구를 권리남용이라고 할 수 없으므로 위 주장은 이유 없다.

2) 피고들은 이 사건 건물이 1956. 8. 15.경 신축되었고 당시 토지 소유자와 건물 소유자가 일치하였으나 1960. 12. 24. 토지 소유자가 변경되어 관습법상 법정지상권이 성립되고 존속기간이 만료되었으므로 피고들은 지상권자로서 민법 제283조에 기한 갱신청구권 또는 건물매수청구권이 있다고 주장한다.

살피건대 관습법상 법정지상권은 동일한 소유자에 속하는 대지와 그 지상건물이 매매 등에 의하여 각기 그 소유자가 달라지게 된 경우에 특히 그 건물을 철거한다는 조건이 없는 한 건물소유자가 그 대지 위에 그 건물을 위한 관습법상의 법정지상권을 취득하게 되는 것인바, 이 사건 건물은 K 소유 서울 영등포구 J 토지상에 건축된 것이고 다만 일부가 원고의 이 사건 토지를 침범한 것이므로 이를 동일한 소유자에 속하는 대지와 그 지상건물에 해당한다고 볼 수 없어 관습법상 법정지상권이 성립될 수 없고 가사 관습법상 법정지상권이 성립된다고 하더라도 이 사건 건물 부분이 원고의 토지를 침범한

부분에 대하여 K와 피고들이 이 사건 토지의 전소유자를 대리한 L 주식회사와 대지사용계약을 체결한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로 이로써 피고들이 관습법상 법정지상권을 포기한 것이라고 할 것이어서 이와 다른 전제에 선 피고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 피고들은 또 이 사건 건물이 이 사건 토지를 침범한 부분에 대하여 전소유자인 H와 K 사이에 건물의 소유를 목적으로 한 토지 임대차계약이 체결되어 임대차계약은 묵시적 갱신으로 계속되고 있으며, 피고들은 임차권자로서 지상물매수청구권이 있다고 주장한다.

살피건대 을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, H를 대리한 L 주식회사와 K 사이에 2011. 11.경 K가 이 사건 토지를 침범하여 사용하고 있음을 인정하고 2011. 11. 1.부터 2016. 10. 31.까지 대지 사용료로 연 12만 원을 납부하기로 하여 대지사용계약을 체결한 사실, 2017. 9. 1. L 주식회사와 피고들 사이에 계약기간을 2017. 9. 1.부터 2018. 8. 31.까지로 하고 임대료는 연 12만 원으로 하여 대지사용계약을 체결한 사실은 인정되나, 위 대지사용계약은 K나 피고들이 이 사건 토지 위에 사용할 건물이 전혀 특정되어 있지 않아 단순한 토지사용을 위한 임대차로 해석될 뿐이고 건물의 소유를 목적으로 하는 임대차의 경우 민법 제622조의 규정에 따라 차지권을 등기하거나 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에 제3자에 대하여 효력이 생기는데, 이 사건 건물에 대하여 서울 영등포구 J 대지상의 건물로 등기가 되어 있다고 하여 이를 들어 제3자인 원고에게 대항할 수 있는 임대차로 볼 수도 없으므로 이 부분 피고들의 주장 또한 이유 없다.

다. 한편 피고들은 이 사건 건물을 통하여 이 사건 토지를 일부 점유하여 법률상 원인 없이 임료 상당의 이득을 얻고 원고에게 동액 상당의 손해를 가하고 있으므로 피고들은 원고에게 임료 상당 부당이득을 반환할 의무가 있고 이 법원의 감정인 M에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이 사건 건물이 점유하고 있는 토지 부분의 임료는 2017. 12. 4.부터 같은 달 31.까지 305,000원, 2018. 4,068,537원, 2019. 1. 1.부터 같은 해 5. 15.까지 1,664,000원으로 월 374,984원인 사실이 인정되고 이후 임료도 동일할 것으로 추인된다.

타인의 소유물을 권원 없이 점유함으로써 얻은 사용이익의 반환이 문제되는 경우, 선의의 점유자는 민법 제201조 제1항에 의하여 과실수취권이 인정되므로 그 사용이익의 반환이 부정되고, 악의의 점유자는 민법 제748조 제2항에 의하여 그 사용이익을 반환하여야 한다(대법원 2003. 11. 14. 선고

2001다61869 판결 참조). 여기서 '악의'라고 함은, 자신의 이익 보유가 법률상 원인 없는 것임을 인식하는 것을 말하고, 그 이익의 보유를 법률상 원인이 없는 것이 되도록 하는 사정, 즉 부당이득반환의무의 발생요건에 해당하는 사실이 있음을 인식하는 것만으로는 부족하다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다24187 판결 참조). 그리고 선의의 수익자라도 민법 제749조 제2항에 의하여 그가 패소한 때에는 그 소 제기시부터 악의의 점유자로 간주되며, 여기서 '소 제기시'란 소송이 계속된 때, 즉 소장 부분이 피고에게 송달된 때를 말한다(대법원 2014. 6. 12. 선고 2013다86359 판결 참조).

위 법리에 기초하여 보건대, 이 사건 토지를 원고가 취득하였고 피고들이 전소유자와 체결한 대지사용계약으로 원고에게 대항할 수 없는 이상 피고들은 이 사건 토지를 점유할 권원이 없다고 할 것이나, 앞서 본 인정사실에 의하면, 피고들은 이 사건 토지의 전소유자인 H 등과 2018. 8. 31.까지 연 12만 원에 대지사용계약을 체결하여 이 사건 토지를 점유하여 왔으므로 피고들이 이 사건 토지를 점유한 것은 정당한 권원에 의한 점유라고 믿고 점유한 것으로 보인다. 따라서 피고들이 이 사건 소장부분을 최종적으로 송달받은 2019. 2. 28.까지에 대한 부당이득반환청구는 받아들일 수 없고 그 이후부터 피고들은 악의의 점유자로 간주되어 부당이득반환의무가 발생한다.

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 936,946원(= 231,949,000원 x 1.94% x 76/365, 원 미만 버림, 2019. 3. 1.부터 2019. 5. 15.까지의 임료 상당) 및 이에 대하여 그 지급을 구하는 원고의 이 사건 2019. 9. 16.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 피고들에게 송달된 다음날인 2019. 9. 18.부터(원고는 2019. 5. 16.부터 지연손해금을 구하고 있으나, 부당이득반환청구는 이행기의 정함이 없는 채무로 이행의 청구를 받은 다음날부터 지연손해금이 발생하고 원고가 위 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 전에 피고들에게 그 이행을 청구하였다고 볼 증거가 없으므로 위 인정범위를 넘는 지연손해금 청구는 받아들이지 않는다.) 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2020. 1. 14.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 2019. 5. 16.부터 이 사건 건물부분을 철거하고 그 대지부분을 인도할 때까지 월 374,984원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김용철

별지