

서울북부지방법원

판 결

사 건 2021가단6218 건물철거 및 토지인도, 퇴거청구

원 고 A

소송대리인 변호사 김수열,박재석

피 고 1. B 주식회사

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

피고 2 내지 9의 소송대리인 변호사 최광석

피고 2 내지 9의 소송복대리인 변호사 오현주

변 론 종 결 2022. 7. 12.

판 결 선 고 2022. 9. 20.

주 문

1. 피고 B 주식회사는 원고에게,
 - 가. 별지 2 기재 부동산을 철거하고,
 - 나. 별지 1 기재 토지를 인도하고,
 - 다. 2021. 5. 21.부터 위 토지의 인도완료일까지 월 3,802,700원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고에게,
 - 가. 피고 C은 별지 2 기재 부동산 중 제2층 K호 25.77㎡에서,
 - 나. 피고 D은 별지 2 기재 부동산 중 제2층 L호 25.77㎡에서,
 - 다. 피고 E는 별지 2 기재 부동산 중 제3층 M호 25.77㎡에서,
 - 라. 피고 F는 별지 2 기재 부동산 중 제4층 N호 25.77㎡에서,
 - 마. 피고 G은 별지 2 기재 부동산 중 제1층 O호 19.20㎡에서,
 - 바. 피고 H은 별지 2 기재 부동산 중 제4층 P호 25.77㎡에서,
 - 사. 피고 I은 별지 2 기재 부동산 중 제5층 Q호 26.53㎡에서,
 - 아. 피고 J은 별지 2 기재 부동산 중 제5층 R호 26.53㎡에서,각 퇴거하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 B 주식회사(이하 피고 회사라 한다)에 대한 판단

가. 청구의 표시 : 별지 청구원인 및 변경된 청구원인 기재와 같다.

나. 자백간주 판결 : 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항

2. 피고 C, D, E, F, G, H, I, J에 대한 각 퇴거청구에 대한 판단

가. 인정사실

1) 피고 회사는 2015. 4. 22. 서울 성북구 S 대 155㎡(이하 이 사건 토지라 한다) 및 그 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 4층 주택(제1층 근린생활시설 77.40㎡, 제2, 3층 독서실 각 77.40㎡, 4층 주택 35.77㎡, 지하실 92.65㎡, 이하 '기존건물'이라 한다)를 매수하여 2015. 5. 20. 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고 회사는 2015. 5. 20. 이 사건 토지 및 기존건물에 관하여, ① 서울북부지방법원 같은 날 접수 제54052호로 채무자 T, 근저당권자 U조합, 채권최고액 546,000,000원으로 된 U조합 앞으로 근저당권설정등기 및 ② 같은 법원 같은 날 접수 제54053호로 채무자 피고 회사, T, 근저당권자 V, 채권최고액 10억 원으로 된 근저당권설정등기를 마쳐주었다.

3) 피고 회사는 2015. 6. 11. 기존건물을 헐고, 건축면적 92.16㎡ 지상에 연면적 309.23㎡인 별지 2 기재의 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 제2종 근린생활시설 다세대주택(이하 이 사건 신축건물이라 한다)을 신축하고, 각 호실 별로 서울북부지방법원 2015. 12. 29. 접수 제146115호로 소유권보존등기를 마쳤고, 이후 서울북부지방법원 2016. 4. 5. 접수 제26287호로 위 2)의 ①과 같이 채무자 T, 근저당권자 U조합, 채권최고액 546,000,000원으로 된 U조합 앞으로 근저당권설정등기를 마쳤다(다만, 이 사

건 신축건물의 제2층 L호는 2016. 4. 11., 제4층 N호는 2016. 4. 15., 제5층 Q, R호는 각 2016. 5. 3. 각 그 등기가 말소되었다).

4) 피고 회사를 제외한 피고들은 아래 표와 같이 각 해당 호실을 피고 회사로부터 임차하고 인도를 받아 각 전입신고를 마치고 변론종결일 현재까지 점유·사용하고 있고, 그 중 O, K, M, Q호는 각 임차인들에 대하여 전세권설정등기를 마쳤다.

호실	점유자	임대차계약일	전입신고일	전세권 설정
제1층 O호	피고 G	2016. 2. 22.	2016. 2. 11.	2016. 3. 16.
제2층 K호	피고 C	2016. 1. 7.	2018. 8. 22.	2016. 3. 16.
제2층 L호	피고 D	2016. 2. 23.	2016. 4. 14.	없음
제3층 M호	피고 E	2015. 12. 24.	2016. 1. 20.	2016. 3. 16.
제4층 N호	피고 F	2016. 3. 10.	2016. 4. 15.	없음
제4층 P호	피고 H	2016. 1. 25.	2016. 7. 14.	없음
제5층 Q호	피고 I	2016. 2. 27.	2016. 5. 2.	없음
제5층 R호	피고 J	2016. 3. 1.	2016. 4. 25.	2016. 3. 16.

5) 위 근저당권의 피담보채무가 변제되지 아니하자, 채권자 U조합은 서울북부지방법원에 피고 회사에 대한 이 사건 토지 및 기존건물에 대한 공동저당권에 기하여 이 사건 토지에 대한 임의경매를 신청하여 2020. 3. 18. 위 법원 W로 임의경매개시결정을 받아 진행한 임의경매 절차에서, 원고는 2021. 5. 21. 이 사건 토지를 낙찰 받은 후 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 을나 제1 내지 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재

나. 판단

1) 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고의 이 사건 토지 지상에 신축된 피고 회사 소유의 각 건물은 특별한 사정이 없는 한 각 철거되어야 하고, 그 철거집행을 위하여 임차인인 위 피고들은 신축건물 중 각 점유 부분에서 퇴거할 의무가 있다.

2) 위 피고들의 항변에 관한 판단

가) 법정지상권 성립되었다는 항변에 관한 판단

(1) 위 피고들은 신축건물에는 법정지상권이 성립되어 철거의 대상이 되지 아니하고, 위 신축건물 중 위 피고들 점유부분에 관하여 위 피고들이 대항력 있는 임차권을 보유하고 있는 이상, 위 피고들은 신축건물 중 각 점유부분에서 퇴거할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

(2) 동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고 새로 건물이 신축된 경우에, 그 신축건물의 소유자가 토지의 소유자와 동일하고 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주는 등 특별한 사정이 없는 한, 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 신축건물이 다른 소유자에 속하게 되더라도 그 신축건물을 위한 법정지상권은 성립하지 않는다(대법원 2003. 12. 18. 선고 98다43601 전원합의체 판결 참조). 이는 건물이 철거된 후 신축된 건물에 토지와 동순위의 공동저당권이 설정되지 아니하였는데도 그 신축건물을 위한 법정지상권이 성립한다고 해석하게 되면, 공동저당권자가 법정지상권이 성립하는 신축건물의 교환가치를 취득할 수 없게 되는 결과 법정지상권의 가액 상당 가치를 되찾을 길이 막혀 당초 토지에 관하여 아무런 제한

이 없는 나대지로서의 교환가치 전체를 실현시킬 수 있다고 기대하고 담보를 취득한 공동저당권자에게 불측의 손해를 입게 하기 때문으로서, 이러한 법리는 집합건물의 전부 또는 일부 전유부분과 그 대지 지분에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상 집합건물이 철거되고 새로운 집합건물이 신축된 경우에도 마찬가지로 보아야 한다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2011다73038,73045 판결 참조).

살피건대, 앞서 든 증거들에 의하면 이 사건 기존건물은 바닥면적이 77.40㎡, 건물연면적이 267.97㎡으로 된 4층의 근린생활시설 및 주택이었는데, 피고 회사는 이 사건 기존건물을 철거하고 바닥면적이 92.16㎡이고, 건물연면적이 309.23㎡인 5층의 다세대 건물인 이 사건 신축건물을 신축한 사실, 피고 회사는 2016. 4. 5. 이 사건 신축건물의 각 개별호실에 관하여 U조합 앞으로 기존건물과 같은 내용의 근저당권을 설정한 사실, 이 사건 신축건물에 대한 근저당권설정 당시 이미 위 가. 4)항 표와 같이 이 사건 신축건물의 O, K, M, R호에 관하여 전세권설정등기가 마쳐져 있고, 피고 회사는 위 각 개별호실을 위 피고들에게 임대하고 그 개별호실을 인도하였는데, 이중 O, M호를 각 임차한 피고 G, E는 U조합에 대한 근저당권설정 이전에 이미 전입신고까지 마친 사실, 이 사건 토지와 기존건물에 관한 공동저당권자인 U조합은 기존건물 멸실 후 신축된 신축건물이 있음에도 이 사건 토지에 대하여만 임의경매를 진행하여 원고가 이 사건 토지를 낙찰 받아 소유권을 취득한 사실이 인정되는바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 신축건물 신축당시 이 사건 토지와 신축건물의 소유자가 피고 회사로 동일하긴 하나, 이 사건 토지와 함께 공동저당권의 목적이 된 기존건물의 공동저당권자인 채권자 U조합에게 신축건물이 동일성을 유지한다고 보기 어려울 뿐만 아니라 공동저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주지 않은 이

상 이 사건 신축건물 전부에 대하여 법정지상권이 성립한다고 보기는 어려우므로, 위 피고들의 항변은 이유 없다(나아가 위 피고들은 위 신축건물 P호에 대하여는 토지의 근저당권과 동일한 순위의 근저당권을 설정해 주었으므로 법정지상권이 성립하고, L, X, N, Q, R호 등 개별 구분소유 대상이 되는 부분에 관하여도 각 별도로 법정지상권이 성립한다는 취지의 주장을 하나, 별도로 등기된 개별 호실이 기존건물과 동일성을 유지한다고 보기 어려운 이상, 위 피고들의 주장도 받아들이지 아니한다).

나) 대항력 있는 임차권자이므로 퇴거할 수 없다는 항변에 대한 판단

위 피고들은 신축건물에 대하여 임대차보호법상의 대항력이 있으므로, 피고 H은 임대차보증금 170,000,000원을, 피고 J은 임대차보증금 200,000,000원을 각 반환받을 때까지는 이 사건 신축건물에서 퇴거할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 주택임대차보호법상의 대항력은 기본적으로 건물에 관한 것이고, 토지를 목적으로 하는 것이 아니므로, 원고의 토지 소유권 행사를 제약할 수 없고, 건물임차권의 대항력은 기본적으로 건물에 관한 것이고 토지를 목적으로 하는 것이 아니므로 이로써 토지소유권을 제약할 수 없고, 토지에 있는 건물에 대하여 대항력 있는 임차권이 존재한다고 하여도 이를 토지소유자에 대하여 대항할 수 있는 토지사용권이라고 할 수는 없다. 바꾸어 말하면, 건물에 관한 임차권이 대항력을 갖춘 후에 그 대지의 소유권을 취득한 사람은 민법 제622조 제1항이나 주택임대차보호법 제3조 제1항 등에서 그 임차권의 대항을 받는 것으로 정하여진 '제3자'에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다43801 판결 참조). 이 사건에 관하여 살피건대, 위 피고들이 신축건물에 대하여 대항력이 있는 임차권을 가지고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 위 피고들이 위와 같이 신축건물에 대하여 대항력 있는 임차권자라 하더라도, 이를

들어 토지소유자인 원고에 대하여 하는 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없고, 나아가 위 피고들이 신축건물에 대한 전세권을 가지고 있다고 하더라도, 전세권 설정자가 건물의 존립을 위한 토지사용권을 가지지 못하여 그가 토지 소유자의 건물철거 등 청구에 대항할 수 없는 경우에 민법 제304조 등을 들어 전세권자 또는 대항력 있는 임차권자가 토지소유자의 권리행사에 대항할 수도 없다 할 것이다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2010다43801 판결 취지 참조).

다) 권리남용 항변에 대한 판단

위 피고들은 다시 이 사건 원고의 퇴거청구는 건물의 철거비용 및 건물신축비용과 피고들의 전체 보증금 액수를 비교하여 감안할 때, 원고의 철거 및 퇴거청구가 원고에게 큰 이익을 가져다주지 않는 반면 피고들에게는 보증금 없이 생활의 근간이 되는 주거지를 박탈하는 결과를 초래하는바, 이러한 청구는 권리남용에 해당한다고 주장하므로 살펴건대, 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리 행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리 행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 한다. 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 입을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없는바(대법원 2014. 9. 4. 선고 2011다73038,73045 판결 등 참조), 원고가 이 사건 토지의 소유권에 기하여 아무런 권원 없이 신축된 건물에 대한 철거 및 퇴거를 구하는 것이 권리남용에 해당한다고 평가할 수는 없다. 위 피고들의 위 항변도 이유 없다.

3. 결 론

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

판사 노진영

(별지 1)

부동산의 표시

소재지	용도/ 구조/ 면적
서울특별시 성북구	대 155㎡

(별지 2)

부동산의 표시

소재지		
서울특별시 성북구		
철근콘크리트 구조 슬래브지붕 5층 근린생활시설 및 주택		
1층	제2종근린생활시설(사무소) 계단실	33.72㎡
2층	다세대주택(2세대)	69.06㎡
3층	다세대주택(2세대)	69.31㎡
4층	다세대주택(2세대)	69.31㎡
5층	다세대주택(2세대)	69.83㎡

청 구 원 인

1. 사실관계

원고는 별지목록 기재 1토지가 귀환 W 부동산임의경매사건에 계류 중 매수하여 2021. 5. 21. 매각대금을 전부 납입하고 정당한 원시취득자가 되었습니다.

피고 1은 별지목록 기재 1토지 위에 별지목록 기재 2건물을 건축하여 소유하고 있으며, 피고 2~ 피고9는 별지목록 기재 2건물의 임차인들입니다.

원고의 건물철거요구에 대하여 피고 1은 자신이 법정지상권자라는 이유로 거부하고 있습니다.

그러나 피고 1에게는 법정지상권이 존재하지 않으며, 별지목록 기재 2건물이 법정지상권이 성립하지 않는 건물이라면, 피고 2~피고 9는 이 사건 건물의 소유자가 그 부지 부분을 점유할 적법한 권원을 상실한 경우에는 그 부지 상당의 토지 부분에 대하여는 이 사건 건물의 소유 자체로 불법점유가 될 수밖에 없고, 이 사건 건물의 소유자로부터 점유사용권을 취득한 임차인들의 점유도 이 사건 토지의 소유자에 대한 관계에서는 점유의 불법성을 원초적으로 공유한다고 볼 수밖에 없는 것이므로 건물의 철거를 위하여 퇴거하여야 합니다.

2. 피고 1에게 법정지상권이 성립하지 않는 이유

가. 별지목록 기재 2건물의 건축과정

별지목록기재 1토지에는 2015. 5. 20. 채무자를 피고 1로 하여 U
에서 채권최고액 금546,000,000원으로 하는 근저당권이 설정되었으며 동시
에 지상권이 설정되었습니다.

별지목록기재 1토지 지상에는 1995. 10. 5. 건축되어 2015. 11. 30. 멸실 등
기된 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하실부 3층 근린생활시설 및 4층 주택이
존재하였으나,

피고 1이 2015. 7. 6. 별지목록기재 2건물의 건축허가를 받고 2015. 7.18.
착공을 하면서 기존건물은 멸실되었고, 2015. 12. 5.에는 건축을 완료하여 사
용승인을 받았습니다.

피고 1은 2015. 5. 20. 이 사건 별지목록기재1토지의 소유권을 취득하면서
잔대금지급을 위하여 U에서 근저당권을 설정한 이후인 2015. 7.
18. 착공계를 성북구청에 접수하고 실 착공을 하였으며, 2015. 5. 20. 근저당
권을 설정할 때 별지목록기재 1토지에는 구 건물인 철근콘크리트조 슬래브지
붕 지하실부 3층 근린생활시설 및 4층 주택이 있었을 뿐입니다.

나. 피고에게 법정지상권이 존재할 수 없는 법리

대법원이 2003. 12. 18. 선고한 98다43601 전원합의체 판결 건물철거등 사건
의 [다수의견]을 통하여,

동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고 새로 건물이 신축된 경우에는 그 신축건물의 소유자가 토지의 소유자와 동일하고 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주는 등 특별한 사정이 없는 한 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 신축건물이 다른 소유자에 속하게 되더라도 그 신축건물을 위한 법정지상권은 성립하지 않는다고 해석하여야 하는바, 그 이유는 동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 경우에는, 처음부터 지상 건물로 인하여 토지의 이용이 제한 받는 것을 용인하고 토지에 대하여만 저당권을 설정하여 법정지상권의 가치만큼 감소된 토지의 교환가치를 담보로 취득한 경우와는 달리, 공동저당권자는 토지 및 건물 각각의 교환가치 전부를 담보로 취득한 것으로서, 저당권의 목적이 된 건물이 그대로 존속하는 이상은 건물을 위한 법정지상권이 성립해도 그로 인하여 토지의 교환가치에서 제외된 법정지상권의 가액 상당 가치는 법정지상권이 성립하는 건물의 교환가치에서 되찾을 수 있어 궁극적으로 토지에 관하여 아무런 제한이 없는 나대지로서의 교환가치 전체를 실현시킬 수 있다고 기대하지만, 건물이 철거된 후 신축된 건물에 토지와 동순위의 공동저당권이 설정되지 아니 하였는데도 그 신축건물을 위한 법정지상권이 성립한다고 해석하게 되면, 공동저당권자가 법정지상권이 성립하는 신축건물의 교환가치를 취득할 수 없게 되는 결과 법정지상권의 가액 상당 가치를 되찾을 길이 막혀 위와 같이 당초 나대지로서의 토지의 교환가치 전체를 기대하여 담보를 취득한 공동저당권자에게 불측의 손해를 입게 하기 때문이다.”

라고 명시하였습니다.

피고 1은 별지목록 기재 1토지와 그 지상의 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하 일부 3층 근원생활시설 및 4층 주택을 공동담보로 하여 2015. 5. 20. 근저당권을 설정하고 대출을 받았으나, 공동저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고 새로 건물이 신축된 경우에는 그 신축건물의 소유자가 피고 1이고, 토지의 소유자도 피고 1로 동일한 상태에서 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주는 등을 하여야 신축건물을 위한 법정지상권이 성립되는 것임에도 불구하고 피고 1은 신축건물에 대한 등기조차도 하지 않으므로 토지의 교환가치를 전제로 담보를 취득한 공동저당권자에게 예측할 수 없는 손해를 입게 하는 것이므로 피고 1에게는 법정지상권이 성립할 수 없습니다.

3. 피고 2- 피고 9의 임차인들이 퇴거하지 않을 수 없는 이유

이 사건 건물의 소유자인 피고 1이 그 부지 부분을 점유할 적법한 권한을 상실한 경우에는, 그 부지 상당의 토지 부분에 대하여는 이 사건 건물의 소유자채로 불법점유가 될 수밖에 없고, 이 사건 건물의 소유자인 피고 1로부터 점유사용권을 취득한 임차인들인 피고 2- 피고 9의 점유도 이 사건 토지의 소유자인 원고에 대한 관계에서는 점유의 불법성을 원초적으로 공유한다고 볼 수밖에 없는 것이라는 이유로, 피고 2-피고 9는 주택임대차보호법에 정한 대항력 등으로 원고에게 대항할 수 없습니다.

대법원도 2010. 8. 19. 선고한 2010다43801 판결 건물퇴거사건의 판결요지를 통하여,

“ 건물이 그 존립을 위한 토지사용권을 갖추지 못하여 토지의 소유자가 건물의 소유자에 대하여 당해 건물의 철거 및 그 대지의 인도를 청구할 수 있는 경우에도 건물소유자가 아닌 사람이 건물을 점유하고 있다면 토지소유자는 그 건물 점유를 제거하지 아니하는 한 위의 건물 철거 등을 실행할 수 없다. 따라서 그때 토지소유권은 위와 같은 점유에 의하여 그 원만한 실행을 방해당하고 있다고 할 것이므로, 토지소유자는 자신의 소유권에 기한 방해배제로서 건물점유자에 대하여 건물로부터의 피출을 청구할 수 있다고 할 것이다.

그리고 이는 건물점유자가 건물소유자로부터의 임차인으로서 그 건물임차권이 이른바 대항력을 가진다고 해서 달라지지 아니한다. 건물임차권의 대항력은 기본적으로 건물에 관한 것이고 토지를 목적으로 하는 것이 아니므로 이로써 토지소유권을 제약할 수 없고, 토지에 있는 건물에 대하여 대항력 있는 임차권이 존재한다고 하여도 이를 토지소유자에 대하여 대항할 수 있는 토지사용권이라고 할 수는 없다. 바꾸어 말하면, 건물에 관한 임차권이 대항력을 갖춘 후에 그 대지의 소유권을 취득한 사람은 민법 제622조 제1항이나 주택임대차보호법 제3조 제1항 등에서 그 임차권의 대항을 받는 것으로 정하여진 ‘제3자’에 해당한다고 할 수 없는 것이다. ”

라고 판시하였습니다.

피고 2- 피고 9는 원고의 토지소유권에 기한 방해배제로써 별지목록 2기재 건물에서 퇴거하여야 합니다.

3. 피고 1의 부당이득에 대한 손해배상

별지목록 1기재 토지는 155㎡인데 도로와 코너로 양 도로에 접하고 있으므로 실제 매매시세는 ㎡에 800만 원으로 거래가 됩니다.

거래시세로 판단하면 토지의 가격은 1,240,000,000원이 되고, 별지목록 2기재 건물이 5층으로 토지의 용적률을 최대한 사용하였으므로 2018년 개정된 서울특별시의 기대이익 중 4%를 적용하여도 무리가 없으며 개산을 하면 연간 4,960만 원이 되며 이를 다시 월로 환산하면 매월 4,133,333원이 됩니다.

피고 1은 건물을 철거할 때까지 매월 4,133,333원의 부당이득을 취하고 있으며 같은 금액만큼 원고에게 손해를 입히고 있으므로, 피고 1은 위 금액을 원고에게 변제하여야 할 것입니다.

그러나 공정한 판단을 위하여 원고는 감정평가를 신청하도록 하였습니다.

4. 결 어

피고 1은 별지목록 2기재 건물을 철거하고 원고 소유의 토지를 원고에게 인도하여야 하며, 토지를 인도할 때까지 매월 4,133,333원의 부당이득에 따른 원고의 손해배상액을 변제하여야 하며,

피고 2- 피고 9는 별지목록 2기재건물 중 각자가 점유하고 있는 부분에서 퇴거하여야 합니다.

변경된 청구원인

지난 2022. 4. 4. 원고는 Y 감정평가사가 2022. 2. 10. 제출한 감정평가서에 의한 감정금액을 바탕으로 청구취지 및 청구원인의 변경을 신청하였습니다.

당초 원고는 감정평가서 중 지상에 건물이 소재함으로써 제한받는 상태를 감안한 부담이득금을 기준으로 하여 피고1에 부담이득반환을 구하였습니다. 그러나 대법원 1995. 9. 15. 선고 94다61144판결에서 타인 소유의 토지 위에 소재하는 건물의 소유자가 법률상 원인 없이 토지를 점유함으로써 인하여 토지의 소유자에게 반환하여야 할 토지의 차임에 상당하는 부담이득 금액을 산정하는 경우에, 특별한 사정이 없는 한 토지 위에 건물이 소재함으로써 토지의 사용권이 제한을 받는 사정은 참작할 필요가 없다고 판시한 바 있습니다.

이에 원고는 토지의 사용권의 제한을 받는 사정을 참작할 필요가 없다는 점을 판시한 대법원의 태도에 따라 이번에 새로 제출할 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 부담이득금을 Y 감정평가사가 2022. 2. 10. 제출한 감정평가서 4페이지 중 1번 및 2번 항목에 기하여 2021. 5. 21. 부터 피고1의 토지 인도완료일까지 금 3,802,700원의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 것으로 변경하려 합니다.

또한, 원고는 소장에 '부담이득에 따른 손해배상청구를 한다' 고 하여 부담이득반환청구와 손해배상청구의 개념을 섞어서 사용한 오류가 있습니다.

피고 1. B 주식회사는 점유의 권한 없이 무단으로 원고의 별지1 목록 기재 토지를 점유함으로써 이익을 얻고 있으므로 그 이익을 반환하여야 하고, 이에 원고는 피고 1. B 주식회사에 부담이득반환을 청구하는 바임을 준비서면과 본 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 확실히 하는 바입니다.

한편, 2022. 5. 26.자 청구취지변경서에 '별지 목록 기재 제1 내지 제9 부동산'로 표시하는 오류가 있었고, 이에 원고는 새로운 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하여 그 표시를 바로잡고자 합니다.

서울북부지방법원

결 정

사 건 2021가단6218 건물철거 및 토지인도, 퇴거청구

원 고 A

소송대리인 변호사 김수열, 박재석

피 고 1. B 주식회사

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

피고 2 내지 9의 소송대리인 변호사 최광석

피고 2 내지 9의 소송복대리인 변호사 오현주

주 문

위 당사자 간의 2021가단6218 건물철거 및 토지인도, 퇴거청구 사건에 관하여 이 법원이 2022. 9. 20. 선고한 판결의 주문 제16행의 "2."는 "3."으로, 주문 제17행의 "3. 제1

항은"은 "4. 제1, 2항은"으로 각 경정한다.

이 유

위 판결에 명백한 오류가 있으므로 주문과 같이 결정한다.

2022. 12. 26.

판사 노진영

서울북부지방법원

결 정

사 건 2021가단6218 건물철거 및 토지인도, 퇴거청구

원 고 A

피 고 1. B 주식회사

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

피고 2 내지 9의 소송대리인 변호사 최광석

피고 2 내지 9의 소송복대리인 변호사 오현주

주 문

위 당사자 간의 2021가단6218 건물철거 및 토지인도, 퇴거청구 사건에 관하여 이 법원이 2022. 9. 20. 선고한 판결의 주문 제16행의 "2."는 "3."으로, 주문 제17행의 "3. 제1항은"은 "4. 제1, 2항은"으로 각 경정한다.

이 유

위 판결에 명백한 오류가 있으므로 주문과 같이 결정한다.

2022. 12. 26.

판사 노진영