

서울서부지방법원 2022. 11. 29 선고 2020가단2208 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 법무법인 명재

담당변호사 고준원

변 론 종 결 2022. 9. 20.

판 결 선 고 2022. 11. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 서울 용산구 D 토지 23㎡ 중, 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결하는 선내 (가)부분 지상 벽돌조 스텔지붕 단층 무허가 주택 7㎡를 철거하고, 위 토지 7㎡를 인도하라.
나. 5,557,416원 및 2021. 1. 1.부터 위 가.항 기재 주택 철거 및 토지 인도일까지 월 211,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 서울 용산구 D 토지 23㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)는 1987.경부터 E 소유였는데, 2006. 12.

22. 주식회사 F, 2011. 9. 30. 주식회사 G를 거쳐 2018. 4. 2. 원고가 자신 명의로

소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지 및 H 토지 지상에는 미등기 무허가 건물인 별지 목록 기재 건물(면적 29.75㎡

벽돌조 건물, 이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)이 건립되어 있는데, 피고는 2009. 6. 12. I로부터 이 사건 건물을 매수하고 국유지인 H 토지에 대한 차임을 매년 납부하여 왔다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물의 매수인으로서 사실상 처분권을 보유하면서 이 사건 토지를 점유, 사용하고 있으므로, 피고는 이 사건 토지의 소유자로서 그 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 원고가 소유권을 취득한 다음날인 2018. 4.

3.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 이 사건 토지의 사용, 수익으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 피고는 대한민국이 이 사건 건물이 점유하고 있는 이 사건 토지 부분을 포함하여 1990년 경부터 소유의사로 점유하며 지상 무허가건물에 대한 지료를 받아왔으므로, 대한민국의 이 사건 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었고, 피고는 대한민국에 대하여 이 사건 건물 부지의 완전한 사용을 보장할

것을 요구할 수 있는 채권이 있으므로 채권자대위권에 기하여 이 사건 토지에 대한 취득시효 완성을 주장할 수 있는 지위에 있다고 주장한다.

그러나 제출된 증거에 의하더라도 대한민국은 이 사건 토지에 인접한 H 토지의 소유자이고, 이 사건 건물의 사실상 소유자는 피고로 봄이 상당하며, 피고가 대한민국에 납부한 지료는 H 토지 지상에 세워진 이 사건 건물의 사실상 소유자 지위에서 위 H 토지 사용에 따른 지료를 납부한 것으로 봄이 상당하여, 대한민국이 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 토지를 점유하였음을 전제로 하는 피고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 피고는 원고의 이 사건 건물 철거청구가, 이 사건 토지를 포함한 D 토지는 맹지로서 그 면적이 23㎡에 불과하여 다른 이용방법이 마땅치 아니하고, 이에 반하여 피고는 국유지인 H 지상에 건립된 이 사건 건물 중 이 사건 토지 침범 부분을 철거할 경우 이 사건 건물 전체를 철거하는 경과가 되어 피고에게 막대한 손해가 발생하여 신의칙에 위반하거나, 권리남용에 해당하여 원고의 위 철거청구에 응할 수 없다고 주장한다.

권리의 행사가 주관적으로 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 이익이 없고, 객관적으로 사회질서에 위반된다고 볼 수 있으면, 그 권리의 행사는 권리남용으로서 허용되지 아니하고, 이때 권리의 행사가 상대방에게 고통이나 손해를 주기 위한 것이라는 주관적 요건은 권리자의 정당한 이익을 결여한 권리행사로 보이는 객관적인 사정들을 모아서 추인할 수 있으며, 이와 같이 권리의 행사에 해당하는 외관을 지닌 어떠한 행위가 권리남용이 되는가는 권리남용 제도의 취지 및 그 근간이 되는 동시대 객관적인 사회질서의 토대 하에서 개별적이고 구체적인 상황을 종합하여 판단하여야 하는바(대법원 2021. 10. 14. 선고 2021다242154 판결 참조), 피고가 주장하는 사정만으로는 원고의 철거 등 청구가 주관적으로 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 이익이 없고, 객관적으로 사회질서에 위반되는 것으로 보기는 어렵다.

피고의 위 항변도 이유 없다.

다. 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수

J감정평가사사무소에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 토지의 2018. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지의 기간별 임료는 2018. 1. 1.부터 2018. 12. 31.까지는 연 1,744,000원, 2019. 1. 1.부터 2019. 12. 31.까지는 연 2,028,000원, 2020. 1. 1.부터 2020. 12. 31.까지는 연 2,225,000원 상당이고, 2021. 1. 1.부터 2021. 12. 8.까지의 임료는 월 211,300원 상당이며, 2021. 12. 9. 이후의 임료도 2021. 12. 8. 당시의 임료와 같을 것으로 추정된다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 원고에게 반환할 2018. 4. 3.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지의 이 사건 토지의 점유, 사용으로 인한 차임 상당 부당이득은 5,557,416원(= 1,744,000원 × 273/365 + 2,028,000원 + 2,225,000원) 및 2021. 1. 1.부터 월 211,300원의 비율로 계산한 돈이 된다.

따라서 피고는 원고에게 5,557,416원 및 2021. 1. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 211,300원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 각 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신세아





