

서울중앙지방법원 2017. 6. 21 선고 2015가단115792 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2018. 1. 31 선고 2017나45256 판결

서울중앙지방법원 2017. 6. 21 선고 2015가단115792 판결

전문

원고 A

피고 B

변론 종결 2017. 5. 31.

판결 선고 2017. 6. 21.

주문

1. 피고는 원고에게,

가. 서울 종로구 C 대 76㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 9, 8, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분

2.4㎡ 지상 목조와가 단층주택을 철거하고, 위 선내 (나) 부분 2.4㎡를 인도하며,

나. 296,774원과 2017. 5. 31.부터 위 철거 및 인도 완료일까지 월 20,820원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가. 항과 같은 판결 및 피고는 원고에게 2017. 3. 1.부터 주문 제1항 기재선내 (나) 부분 2.4㎡ 지상 목조와가 단층주택의 철거 및 위 선내 (L) 부분 2.4㎡의 인도 완료일까지 월 10만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1996. 2. 2.부터 서울 종로구 C 대 76㎡(이하 '이 사건 대지'라고 한다)를 소유하고 있다.

피고는 이 사건 대지에 접한 서울 종로구 D 대 69.4㎡ 및 그 지상 목조와가 단층주택 1동(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)을 2003. 10. 10.경부터 소유하고 있다.

나. 이 사건 주택은 이 사건 대지 중 주문 제1항 기재 선내 (나) 부분 2.4㎡(이하 '이 사건 계쟁토지 부분'이라고 한다)를 침범하여 건축되어 있다.

다. 원고는 2015. 3.경 피고에게 이 사건 주택이 원고 소유인 이 사건 계쟁토지 부분을 침범하였으므로 재개발이 되기 전까지 월 10만 원의 임료를 주면 사용해도 좋다고하였고, 피고는 이를 승낙하였다(이하 구두로 체결된 위 약정을 '이 사건 약정'이라고 한다). 피고는 이 사건 약정에 따라 원고에게 2015. 3.분부터 2017. 2.분까지의 월 임료를 지급하였다.

라. 피고가 2017. 3.분부터 임료를 연체하였음을 이유로 이 사건 약정을 해지한다는 원고의 의사표시가 담긴 이 사건 2017. 5. 30.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 2017. 5. 30.

피고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 기록상 분명한 사실, 갑 1호증의 1, 2, 갑 2호증의 2, 갑5호증, 을 1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 서울중부지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

이 사건 약정은 피고의 임료 연체로 해지되었다. 따라서 이 사건 주택의 소유를 위하여 이 사건 계쟁토지 부분을 사용할 권원이 없는 피고는 이 사건 계쟁토지 부분 지상 주택을 철거하고, 이 사건 계쟁토지 부분을 인도하며, 2017. 3. 1.부터 위 철거 및 인도 완료일까지 이 사건 약정에서 정한 월 10만 원의 비율에 의한 연체임료 및 임료상당 부당이득금을 지급하여야 한다.

나. 피고 주장의 요지

- 1) 이 사건 주택은 피고가 2003. 10. 10. 소유권이전 받기 전에 건립된 것으로서 20년 이상 소유의 의사로 평온, 공연하게 이 사건 계쟁토지 부분을 점유함으로써 점유취득시효가 완성되었다.
- 2) 설령 점유취득시효가 인정되지 않더라도, 이 사건 계쟁토지 부분 지상에 이 사건 주택의 벽면 또는 처마가 위치하여 이 사건 주택의 벽면을 훼손하지 않고 철거할수 없고, 설령 철거할 수 있더라도 과도한 비용이 들 것이므로 원고의 철거 및 인도청구는 원고에게 이익이 되지 않고 피고에게 고통이 되는 권리남용에 해당한다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 약정은 이 사건 주택의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약으로서 2기 이상의 임료가 연체되었음을 이유로 한 원고의 해지 의사표시에 의해 2017. 5. 30. 종료되었다(민법 641조, 640조). 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게, ① 이 사건 계쟁토지 부분 지상

목조와가 단층주택을 철거하고, ② 이 사건 계쟁토지 부분을 인도하며, 3 2017. 3. 1.부터 위 철거 및 인도 완료일까지의 연체임료 및 임료 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 먼저 점유취득시효 주장에 관하여 본다.

갑 2호증의 2의 기재에 의하면, 이 사건 주택을 1998. 11. 20.부터 2001. 1. 9.까지E과 F이, 2001. 1. 10.부터 2003. 10. 9.까지 G이, 2003. 10. 10.부터는 피고가 각 소유한 사실은 인정되나, 위 인정사실에 의하더라도 피고와 피고의 전(前) 점유자들이 이 사건 주택을 소유함으로써 이 사건 계쟁토지 부분을 점유한 기간은 20년에 미치지 못하고, 달리 시효취득에 필요한 20년 이상을 평온, 공연하게 점유하였음을 인정할 자료가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

2) 다음으로 권리남용 주장에 관하여 본다.

권리 행사가 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 잃을 손해가 현저히 크다고 하여도그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다58173 판결 등 참조). 그런데 원고가 30년 이상 된 노후건물인 원고 건물의 철거 및재건축을 위해 이 사건 계쟁토지 부분 지상 피고 주택의 철거를 구하고 있는 사정 등에 비추어 보면 피고가 주장하는 사정만으로는 이 사건 계쟁토지 부분 지상 주택의 철거와 이 사건 계쟁토지 부분의 인도를 구하는 원고의 청구를 권리남용에 해당한다고보기 어렵다. 피고의 위 주장도 받아들일 수 없다.

다. 연체임료 및 임료 상당 부당이득금의 액수

이 법원의 감정인 H에 대한 임료감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2016. 6. 1. 이후 이 사건 계쟁토지 부분의 월 임료는 20,820원(= m²당 연 임료104,100원 × 2.4m² × 1/12)인 사실을

인정할 수 있고, 한편 이 사건 약정에서 정한 이 사건 계쟁토지 부분의 월 임료가 100,000원이었음은 앞서 본 바와 같다.

부당이득반환의무를 지는 경우 반환할 부당이득금의 액수는 특별한 사정이 없는 한임료 상당액이라고 할 것이나, 이 사건의 경우는 피고 소유인 이 사건 주택이 원고 소유인 이 사건 대지를 침범하여 철거의무를 부담하는 상황에서 이 사건 계쟁토지 부분을 사용하기 위해서 현실의 임료를 제대로 반영하지 못한 채 약정임료를 정한 탓으로 약정임료가 실제 임료와 약 5배의 현격한 차이가 있었다고 할 것인데, 그 후 원고가 철거를 요구하는 등 약정임료 산정의 기초가 크게 달라진 이상 이 사건 약정이 종료된이후 반환할 부당이득금의 액수를 더 이상 당초의 약정임료 상당액으로 보기는 어렵고, 달라진 사정에 따라 다시 산정된 부당이득 당시의 실제 임료 상당액으로 봄이 타당하다(대법원 2001. 6. 1. 선고 99다60535 판결 참조).

따라서 ① 임료가 연체되기 시작한 2017. 3. 1.부터 이 사건 약정이 해지된 2017.5. 30.까지의 연체임료는 이 사건 약정에 따른 296,774원[= 100,000원 + 100,000원 +(100,000원 × 30/31), 원 미만 버림]이 되고, 2 2017. 5. 31. 이후의 월 임료 상당 부당이득금은 20,820원이라고 봄이 타당하다.

4. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 이 사건 계쟁토지 부분 지상 목조와가 단층주택을 철거하고, 이 사건 계쟁토지 부분을 인도하며, 연체임료 296,774원과 2017. 5. 31.부터 위철거 및 인도 완료일까지 월 20,820원의 비율로 계산한 임료 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다. 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 일부 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 진상범

도면

