

서울중앙지방법원 2022. 12. 5 선고 2021가단5329382 판결 [건물 철거 및 토지 인도 등 청구의
소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 경복

담당변호사 정장호

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 강원석

변론 종결2022. 9. 26.

판결 선고2022. 12. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게 2,978,216원 및 이에 대하여 2021. 12. 11.부터 2022. 12. 5.까지는 연 5%,
그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지 90%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, ① 용인시 처인구 C 전 516㎡ 지상 철파이프조 비닐천막지붕 단층 창고

207m²(별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분)를 철거하고, ② 위 대지를 인도하고, ③ 3,633,200원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하고, ④ 2022. 7. 5.부터 위 대지의 인도 완료일까지 매월 37,300원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 용인시 처인구 C 전 516m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 아래와 같은 등기가 각 마쳐져 있다.

(1) 1986. 12. 22. D 명의의 1986. 12. 17. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기

(2) 2007. 1. 24. E 명의의 2006. 7. 22. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기

(3) 2014. 3. 5. 원고 명의의 2014. 2. 27. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기

나. 이 사건 토지 중 별지2 도면 중 13, 3, 4, 5, 16, 17, 18, 13의 각 점을 연결한 선내 부분 207m²(별지1 도면 중 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분과 같다) 지상 및 그 옆 토지에 아래 사진과 같은 구조물(이하 '이 사건 구조물'이라 하고, 그중 원고가 청구취지를 통하여 철거를 구하는 부분을 '이 사건 철거 대상 구조물'이라 한다)이 설치되어 있다.

IMAGE: 이 사건 구조물 사진(이미지 생략)

다. 피고는 이 사건 토지에 인접한 용인시 처인구 F 잡종지 7572m²에 관하여 1998. 12. 30., 이 사건 토지에 인접한 G 잡종지 2988m²에 관하여 1992. 12. 8. 각 소유권이전등기를 마쳤다가, 2021. 1. 15. 위 2개 토지(이하 '종전 피고 소유 토지'라 한다, 위 2개 토지는 별지2 도면의 이 사건 토지의 우측에 각 있다)에 관하여 H 주식회사에게 각 2021. 1. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 철거 대상 토지의 부지를 포함한 이 사건 토지 중 일부와 종전 피고 소유 토지 등을 내부로

하여 그 외부와 구별하는 철제 펜스가 설치되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 5, 6호증, 을 제1, 2, 3(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 철거 및 인도 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고가 이 사건 토지 지상 및 연접 토지 지상에 독립한 건물인 이 사건 구조물을 신축하여 이를 소유하고 있으므로, 피고는 이 사건 철거 대상 구조물을 철거하고, 그 부분 부지를 원고에게 인도할 의무가 있다.

나. 철거 청구에 관한 판단

독립된 부동산으로서의 건물이라고 함은 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지면 법률상 건물이라고 할 것인데(대법원 1996. 6. 14. 선고 94다53006 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 이 사건 구조물의 위쪽 중 1/2 정도에 지붕이 없고, 기둥과 기둥 사이에 천막과 유사한 재질의 구조물이 있을 뿐 주벽이라고 볼 만한 것이 없는 점 등에 비추어, 이 사건 구조물을 건물이라고 보기는 어렵다. 원고는 소유권에 기한 방해배제로 이 사건 철거 대상 구조물의 철거를 구하고 있는데, 이 경우 방해배제 의무를 부담하는 자는 방해하는 사정을 지배하는 지위에 있어야 한다.

그런데 갑 제4호증의 기재에 의하면, 이 사건 토지에 관한 경매절차에서 집행관이 현황조사를 할 때, 피고의 현장경비원이 집행관에게 '이 사건 구조물은 피고 소유이다'라고 말한 사실을 인정할 수 있으나, 위 경비원이 위와 같은 말을 한 근거를 알 수 없는 점, 이 사건 구조물이 형태에 비추어 이 사건 구조물이 설치된 시기는 오래전으로 보이는데 위 경비원이 이 사건 구조물의 설치현황 등을 알기는 쉽지 않아 보이는 점, 앞서 본 바와 같이 이 사건 구조물은 종전 피고 소유 토지를 포함하여 철제 펜스 내부에 위치하고 있기 때문에 위 경비원이 위와 같은 진술을 한 것으로 볼 여지가 있는 점 등에 비추어 위 경비원의 진술 부분을 믿기 어렵고, 달리 피고가 이 사건 구조물을 설치하였음을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 이 사건 구조물을 설치하는 방법으로 원고의 소유권을 방해한다고 보기 어렵다.

뿐만 아니라, 피고가 변론종결일을 기준으로 이 사건 철거 대상 구조물 또는 그 부지를 점유하고

있음을 아무런 증거가 없다. 오히려 앞서 본 바와 같이 피고가 종전 피고 소유 토지를 제3자에게 매각하여 소유권이전등기를 마쳐 준 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 제3자가 이를 점유하고 있을 가능성이 높을 뿐이다. 이에 의하면, 피고가 이 사건 철거 대상 구조물의 점유 등을 통해 그 방해 상태를 지배하는 지위에 있다고 보기 어렵다.

원고의 이 부분 청구원인 주장은 여러모로 이유 없다.

다. 부지 인도 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 구조물을 건물로 보기 어렵고, 피고가 이를 설치하였다거나 피고가 이 사건 철거 대상 구조물 내지 그 부지를 점유하고 있다고 인정할 증거가 없는바, 피고가 이 사건 철거대상 구조물 내지 그 부지를 점유하는 등으로 원고의 이 사건 토지 소유권에 대한 방해를 하고 있다고 볼 수는 없으므로, 이 부분 청구원인 주장도 이유 없다.

3. 금전지급 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고가 이 사건 철거 대상 구조물의 부지 등과 종전 피고 소유 토지 등을 내부로 삼아 그 외부와 구별하는 철제 펜스를 설치하여 원고로 하여금 이 사건 철거 대상 구조물의 부지 등을 사용하지 못하게 함으로써 원고에게 손해를 입혔으므로, 피고는 원고에게 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2014. 3. 5.부터 2022. 7. 4.까지의 이 사건 철거 대상 구조물의 부지 209m²의 임료상당액인 3,633,200원 및 이에 대한 지연손해금과 2022. 7. 5.부터 위 부지 인도완료일까지 위 부지의 월 임료 상당액인 매월 37,300원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 불법행위의 성립

앞서 인정한 사실 및 앞서 본 각 증거에 의하면, 피고는 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득하기 전부터 피고가 종전 피고 소유 토지의 소유권을 H 주식회사에 넘길 때까지 이 사건 철거 대상 토지의 부지를 포함한 이 사건 토지 중 일부와 종전 피고 소유 토지 등을 내부로 하여 그 외부와 구별하는 철제 펜스가 설치되어 있는 상태에서 그 내부 부분을 점유한 사실이 인정된다(갑 제5호증의 19의 영상에 의하여 알 수 있는 바와 같이 이 사건 토지에 관한 2012년 경매절차가 진행될 무렵에도 철제 펜스가 설치되어 있던 점에 비추어, 그러하다).

위와 같이 피고가 철제 펜스를 기준으로 그 내부를 점유하면서 이 사건 토지 소유자인 원고로 하여금 이 사건 철거 대상 구조물의 부지에 접근하지 못하도록 하였는바, 이는 원고의 소유권을 침해하는 행위로 불법행위에 해당한다.

다. 손해배상의 범위

원고는 피고가 종전 피고 소유 토지의 소유권을 제3자에게 넘긴 2021. 1. 15. 후에도 이 사건 철거 대상 구조물 내지 그 부지 등을 점유하고 있음을 전제로 하여 그 후의 기간에 대하여도 손해배상을 구하나, 피고가 2021. 1. 15. 후에도 철제 펜스를 통해 그 내부를 점유하는 방법으로 원고에게 손해를 끼쳤음을 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

결국 피고는 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2014. 3. 5.부터 위 2021. 1. 15.까지의 기간 동안의 불법행위에 대하여 원고에게 손해배상책임을 부담하고, 위 불법행위로 인한 원고의 손해는 이 사건 철거 대상 구조물의 부지의 임료 상당액이라 봄이 타당하다.

감정인 I의 감정서결과에 의하면, 이 사건 철거 대상 구조물의 부지의 임료는 2014. 3. 5.부터 2020. 3. 4.까지는 2,590,000원, 2020. 3. 5.부터 2021. 1. 15.까지는 388,216원(= 연간임료 447,000원 × 317일/365일)인 사실을 인정할 수 있는바, 결국 피고는 원고에게 2,978,216원(= 2,590,000원 + 388,216원) 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달일 다음날인 2021. 12. 11.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 당심 판결선고일인 2022. 12. 5.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 정한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김진영

별지