

수원지방법원 성남지원 2016. 7. 15 선고 2015가단3487 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2016. 6. 10.

판결 선고 2016. 7. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 1 부동산목록 제2항 기재 부동산 중 1층 136.97㎡ 중 별지 2 도면 표시 12, 11, 1, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분의 지상에 건축된 건물 95㎡ 및 옹벽을 각 철거하고, 별지 1 부동산목록 제1항 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 12, 11, 1, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 95㎡를 인도하고, 나. 13,652,291원 및 그 중 464,114원에 대하여는 2008. 1. 1.부터, 1,425,000원에 대하여는 2009. 1. 1.부터, 1,531,875원에 대하여는 2010. 1. 1.부터, 1,567,500원에 대하여는 2011. 1. 1.부터, 1,626,875원에 대하여는 2012. 1. 1.부터, 1,721,875원에 대하여는 2013. 1. 1.부터, 1,769,375원에 대하여는 2014. 1. 1.부터, 1,828,750원에 대하여는 2015. 1. 1.부터, 1,716,927원에 대하여는 2015. 11. 27.부터 각 2016. 5. 4.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 다. 2015. 11. 27.부터 별지 1 부동산목록 제1항 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 12, 11, 1, 21,

20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 95㎡에 대한 피고의 인도완료일 또는 원고의 별지 1 부동산목록 제1항 기재 부동산에 대한 소유권상실일까지 월 158,333원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 1 부동산목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대하여 2007. 9. 4. 소유권이전등기를 마친 소유자이고, 피고는 별지 1 부동산목록 제2항기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다.

나. 피고는 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 12, 11, 1, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 95㎡에 이 사건 건물 중 일부 및 2단, 3단 옹벽을 설치하여 이를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증, 을 제6, 10호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 각 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 건물 철거 및 토지 인도 부분에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게, 자신이 점유하고 있는 'ㄴ' 부분 95㎡ 지상의 건물과 옹벽을 철거하고, 위 '나' 부분 95㎡의 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 주장에 관한 판단

이에 대하여 피고는, 2단, 3단 옹벽 부분은 이 사건 토지와 이 사건 건물의 경계부분으로 이 사건 토지의 전소유자인 C와 합의하에 피고의 비용으로 옹벽을 건축한 것으로 위 경계의 합의는 원고에게도 승계되고, 원고도 이를 알고 매수한 이상 원고의 청구는 부당하다는 취지로 주장한다. 살피건대, 을 제5호증의 기재에 의하면, 이 사건 토지의 전 소유자인 C가 위 토지에 건물을 신축하면서 1단 옹벽을 설치한 사실, 피고의 비용으로 2단 3단 옹벽을 설치한 사실을 인정할 수 있으나, 위 인정사실 및 피고 제출의 증거만으로는 위 옹벽을 경계로 하기로 하는 합의가 있었다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 피고 점유 부분이 95㎡에 해당하는데 이 부분을 이 사건 토지의 전소유자인 C가 아무런 대가도 없이 양도하였다고 보기는 어려운 점 등의 사정에 비추어 보면 피고의 주장은 이유 없다.

또한 원고가 철거 및 인도를 구하는 토지 부분은 피고가 자주점유하여 소유권을 취득하였다는 취지로 주장하나, 부동산에 대하여 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도 그에 따른 등기를 하지 않고 있는 사이에 제3자가 그 부동산에 관한 소유권이전등기를 경료한 경우에는 점유자는 그 제3자에 대하여 취득시효완성의 효과를 주장할 수없는 바, 원고가 이 사건 토지에 대하여 2007. 9. 4.

소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본바와 같으므로 이와 다른 전제의 피고의 주장은 이유 없다.

피고는, 이 사건 건물 중 'ㄴ'부분을 철거하면, 높은 옹벽으로 남아있는 집의 안전구조상의 문제가 있다는 취지로 주장하나, 피고 제출의 증거만으로는 안전상의 문제가 있다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 피고는, 이 사건 건물 이외에도 경계선을 잘못 분할하여 각 주택 건물이 인접토지를 침범하여 설치되었고 이는 원고의 건물도 마찬가지 이므로 건물철거를 구하는 것은 권리남용 내지 사회상규에 반하는 행위라는 취지로 주장하나, 원고의 이 사건철거 및 인도청구의 목적이 오로지 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 것으로서 원고에게는 아무런 이익이 없다거나 객관적으로 사회질서에

위반된다는 점을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없는 이상 피고의 위 주장도 이유 없다.

나. 부당이득 반환에 관한 판단

1) 살피건대, 피고가 원고 소유의 이 사건 토지 중 'ㄴ'부분 95㎡를 점유하고 있는 사실은 앞서 본바와 같으므로, 원고 소유의 이 사건 토지 중 95㎡를 점유·사용하고 있다고 보이므로, 피고는 법률상 원인 없이 'ㄴ'부분 95㎡의 사용이익 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다. 따라서 피고는 원고에게 사용이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가 부당이득의 액수에 관하여 보면, 이 법원의 D에 대한 임료감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지 중 96㎡에 대한 임료가 2007. 9. 4.부터 2007. 12. 31.까지 469,000원, 2008. 1. 1.부터 2008. 12. 31.까지 1,440,000원, 2009. 1. 1.부터 2009. 12. 31.까지 1,548,000원, 2010. 1. 1.부터 2010. 12. 31.까지 1,584,000원, 2011. 1. 1.부터 2011. 12. 31.까지 1,644,000원, 2012. 1. 1.부터 2012. 12. 31.까지 1,740,000원, 2013. 1. 1.부터 2013. 12. 31.까지 1,788,000원, 2014. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지 1,848,000원, 2015. 1. 1.부터 2015. 11. 26.까지 1,735,000원 합계 13,796,000원인 사실, 2015. 11. 27. 이후에도 월 160,000원인 사실이 인정된다.

이를 피고가 점유하고 있는 95㎡로 환산하면, 2007. 9. 4.부터 2007. 12. 31.까지 464,114원(=469,000원 × 95/96, 원미만 버림, 이하 같다), 2008. 1. 1.부터 2008. 12. 31.까지 1,425,000원(=1,440,000원 × 95/96), 2009. 1. 1.부터 2009. 12. 31.까지 1,531,875원(=1,548,000원 × 95/96), 2010. 1. 1.부터 2010. 12. 31.까지 1,567,500원(=1,584,000원 × 95/96), 2011. 1. 1.부터 2011. 12. 31.까지 1,626,875원(=1,644,000원 × 95/96), 2012. 1. 1.부터 2012. 12. 31.까지 1,721,875원(=1,740,000원 × 95/96), 2013. 1. 1.부터 2013. 12. 31.까지 1,769,375원(=1,788,000원 × 95/96), 2014. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지 1,828,750원(=1,848,000원 × 95/96), 2015. 1. 1.부터 2015. 11. 26.까지 1,716,927원(=1,735,000원 × 95/96) 합계 13,652,291원(=13,796,000원 × 95/96), 2015. 11.

27.이후에도 월 158,333원(= 160,000원 × 95/96)임은 계산상 명백하다.

2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 건물 건축당시 이 사건 토지의 경계를 침범한 사실을 몰랐으므로 피고의 점유는 선의자의 점유로 이 사건 소제기 전의 부당이득을 반환할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

민법 제201조 제1항에 의하면 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득하고, 한편토지를 사용함으로써 얻는 이득은 그 토지로 인한 과실과 동시할 것이므로 선의의 점유자는 비록 법률상 원인 없이 타인의 토지를 점유·사용하고 이로 말미암아 그에게 손해를 입혔다 하더라도 그 점유·사용으로 인한 이득을 그 타인에게 반환할 의무는 없으며(대법원 1987. 9. 22. 선고 86다카1996, 1997 판결 등 참조), 민법 제201조 제1항에 의하여 과실수취권이 인정되는 선의의 점유자란 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하고, 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 한다(대법원 1995. 8. 25. 선고 94다27069 판결 등 참조).

피고의 비용으로 2단, 3단 옹벽을 설치한 사실은 앞서 본바와 같고, 을 제10호증의 기재에 의하면, 이 사건 건물이 건축물 대장상에는 이 사건 토지를 침범하지 않은 것으로 되어 있는 사실을 인정할 수 있으나, 위 사실만으로는 피고가 이 사건 토지중 'ㄴ'부분을 점유할 정당한 권원이 있다고 오신하였더라도 위와 같은 오신을 할 만한 상당한 근거가 있었다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고의 위주장은 받아들이지 않는다.

3) 따라서 피고는 원고에게 과거 부당이득으로 13,652,291원 및 그 중 464,114원에 대하여는 2008. 1. 1.부터, 1,425,000원에 대하여는 2009. 1. 1.부터, 1,531,875원에 대하여는 2010. 1. 1.부터, 1,567,500원에 대하여는 2011. 1. 1.부터, 1,626,875원에 대하여는 2012. 1. 1.부터, 1,721,875원에 대하여는 2013. 1. 1.부터, 1,769,375원에 대하여는 2014. 1. 1.부터, 1,828,750원에 대하여는 2015. 1. 1.부터, 1,716,927원에 대하여는 2015. 11. 27.부터 각 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일인 2016. 5. 4.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 장래 부당이득으로 2015.11. 27.부터 별지 1 부동산목록 제1항 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 12, 11, 1, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분

95㎡에 대한 피고의 인도완료일 또는 원고의 이 사건 토지에 대한 소유권상실일까지 월158,333원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 한다.

판사 정진우

별지 1

부동산 목록

1. 광주시 E 대 700㎡

2. 광주시 F 지상

경량철골조 경사 및 평스라브지붕 2층 주택

1층 136.97㎡

2층 47.57㎡

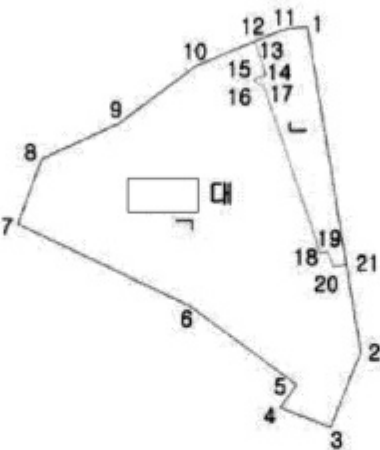
부속

철근콘크리트조 경사 및 평스라브지붕 단층창고 66.00㎡. 끝.

별지2

도면

광주시



현황 표시

법률	영역
	종복선

면적 표시

지번	지목	결선번호	면적(㎡)	비고
	대	12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12	605	
	대	12, 11, 1, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12	95	
	(계) 대	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1	700	
		아래빈칸		