

수원지방법원 성남지원 2020. 7. 16 선고 2019가단211163 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

수원지방법원 2021. 8. 26 선고 2020나84143 판결

수원지방법원 성남지원 2020. 7. 16 선고 2019가단211163 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 모란

담당변호사 백오현, 임상현

피 고 B

소송대리인 법무법인 집현전

담당변호사 윤재식

변 론 종 결 2020. 6. 19.

판 결 선 고 2020. 7. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 광주시 C 잡종지 273㎡ 지상에 설치된 별지 도면 표시 각 약 18㎡ 면적의 컨테이너 2동과 별지

도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑤의 각 점을 연결한 길이 약 32.63m의 철제 펜스, 같은 도면 표시 ⑥, ⑦, ⑧, ⑨의 각 점을 연결한 길이 약 13.2m의 철제 펜스, 같은 도면 표시 ⑤, ⑥의 각 점을 연결한 길이 약 1.9m의 철제 출입문을 각 철거하고, 위 토지를 인도하고,
나. 34,864,287원과 2019. 12. 18.부터 위 토지 인도완료일까지 월 450,450원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

원고가 2012. 12. 21. 소유권을 취득한 광주시 C 잡종지 273㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 지상에 피고가 설치한 별지 도면에 표시된 약 18㎡ 면적의 컨테이너 2동과 같은 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑤의 각 점을 연결한 길이 약 32.63m의 철제 펜스, 같은 도면 표시 ⑥, ⑦, ⑧, ⑨의 각 점을 연결한 길이 약 13.2m의 철제 펜스, 같은 도면 표시 ⑤, ⑥의 각 점을 연결한 길이 약 1.9m의 철제 출입문이 존재하고, 피고가 위 컨테이너를 창고 용도로 사용하면서 이 사건 토지를 점유하고 있는 사실, 이 사건 토지의 2012. 12. 22.부터 2019. 12. 17.까지의 보증금 없는 차임이 합계 34,864,287원이고 그 다음날부터의 월 차임이 450,450원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2, 5, 6, 7호증의 각 기재(가지번호 포함)와 감정인 D의 임료감정결과에 변론

전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원고 소유의 이 사건 토지에 설치된 위 컨테이너 2동과 철제 펜스, 철제 출입문을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 토지의 점유·사용으로 인한 차임 상당 부당이득금으로 34,864,287원 및 2019. 12. 18.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 450,450원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

가. 무상사용 수인의무의 병존적 인수 주장

(1) 피고는 이 사건 토지의 전(前) 소유자 E이 피고에 대하여 이 사건 토지의 무상사용을 허락하였고 피고는 E의 위와 같은 의무를 병존적으로 인수하였으므로 이 사건 토지의 인도와 그 지상물의 철거, 점유·사용으로 인한 부당이득의 반환을 구할 수 없다고 주장한다.

(2) 을 제1호증의 3, 갑 제2호증의 1 내지 5의 각 기재에 의하면, 이 사건 토지의 전 소유자인 E이 2004. 7. 14.경 피고에게 이 사건 토지를 피고의 필요에 따라 무상으로 사용하는 것을 허락한 사실, E이 피고를 상대로 제기한 이 사건 토지에 설치된 지상물의 철거와 토지의 인도 및 이 사건 토지의 점유·사용으로 인한 부당이득의 반환을 구하는 소에서 E과 피고 사이의 위와 같은 무상사용 약정에 따라 피고가 이 사건 토지를 사용할 필요가 있는 기간 동안 계속 무상사용할 수 있는 권한이 있다는 이유로 원고의 청구를 기각하는 판결이 선고되어 확정된 사실을 인정할 수 있다.

그러나 한편 위와 같은 약정에 따라 E이 피고에 대하여 부담하는 이 사건 토지에 관한 무상사용 수인의무를 이 사건 토지 소유권을 승계취득한 원고가 인수하였다는 점은 증인 E의 증언만으로는 인정하기에 부족하고¹⁾ 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. 무상사용 수인의무의 승계 주장

(1) 피고는 또한, 원고는 E이 피고에게 이 사건 토지의 무상사용을 허락한 사정을 알고 이 사건 토지를 매수함으로써 사용수익권이 제한된 소유권을 취득하였으므로, 피고의 이 사건 토지에 대한 사용, 수익을 용인할 의무가 있다고 한다.

(2) 을 제9호증의 기재와 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 E이 피고에게 무상사용을 허락한 사실을 알고 이 사건 토지를 매수한 사실을 인정할 수는 있다.

그러나 한편 토지소유자가 그 소유 토지를 도로, 수도시설의 매설 부지 등 일반 공중을 위한 용도로 제공한 경우 토지 소유자가 그 소유 토지에 대한 독점적·배타적 사용·수익권을 포기한 것으로 볼 수 있다면 원소유자의 독점적·배타적 사용·수익권 행사가 제한되는 토지의 소유권을 특정승계한 자는 그와 같은 사용·수익의 제한이라는 부담이 있다는 사정을 용인하거나 적어도 그러한 사정이 있음을 알고서 그 토지의 소유권을 취득하였다고 볼 수 있어 그 특정승계인도 그 토지 부분에 대한 독점적이고 배타적인 사용·수익권을 행사할 수 없다는 법리는 토지가 일반 공중을 위한 용도로 제공된 경우에 적용되는 것이어서 토지가 지상 건물 등의 소유자들만을 위한 용도로 제공된 경우에는 적용되지 않는 것이고, 토지소유자가 그 소유 토지를 건물 등의 부지로 제공하여 건물 소유자 등이 이를 무상으로 사용하도록 허락하였다고 하더라도 그러한 법률관계가 물권의 설정 등 특정승계인에게 대항할 수 있는 것이 아니라면 채권적인 것에 불과하여 그러한 채권적 법률관계를 승계하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 특정승계인의 그 토지에 대한 소유권 행사가 제한된다고 볼 수는 없다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2015다211685 판결 참조).

이 사건에서 E의 피고에 대한 이 사건 토지의 무상사용 허락은 일반 공중을 위한 용도로 제공된 경우에도 해당하지 않는 E과 피고 사이의 채권적 합의라 할 것이므로, 위와 같은 사정만으로는 원고의 피고에 대한 이 사건 토지에 관한 소유권 행사가 제한된다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장 역시 받아들이지 않는다.

다. 권리남용 주장

(1) 피고는 원고가 E의 무상사용 허락사실을 알고 시세보다 저렴하게 이 사건 토지를 매수한 후 약 7년간 피고의 무상사용을 묵인하다가 이 사건 토지의 인도를 구하는 것은 권리의 남용에 해당한다고 주장한다.

(2) 토지소유자가 그 토지의 소유권을 행사하는 것이 권리남용이 되기 위해서는 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있는 객관적 요건 이외에 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오로지 현재

토지를 이용하고 있는 자에게 고통이나 손해를 주는데 그칠뿐 소유자에게는 아무런 이익이 없는 경우라야 한다(대법원 1988. 12. 27. 선고 87다카2911 판결 참조).

피고가 주장하는 것과 같이 원고가 전 소유자 E의 무상사용 허락사실을 알고 이 사건 토지를 시세보다 저렴하게 매수한 후 약 7년이 지나 이 사건 소를 제기하였다는 점만으로는 원고의 토지 소유자로서의 권리행사가 사회질서에 위반된다거나 원고의 권리행사의 목적이 오로지 피고에게 고통이나 손해를 주는데 그칠 뿐 원고에게 아무런 이익이 없는 경우에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장 역시 받아들이지 않는다.

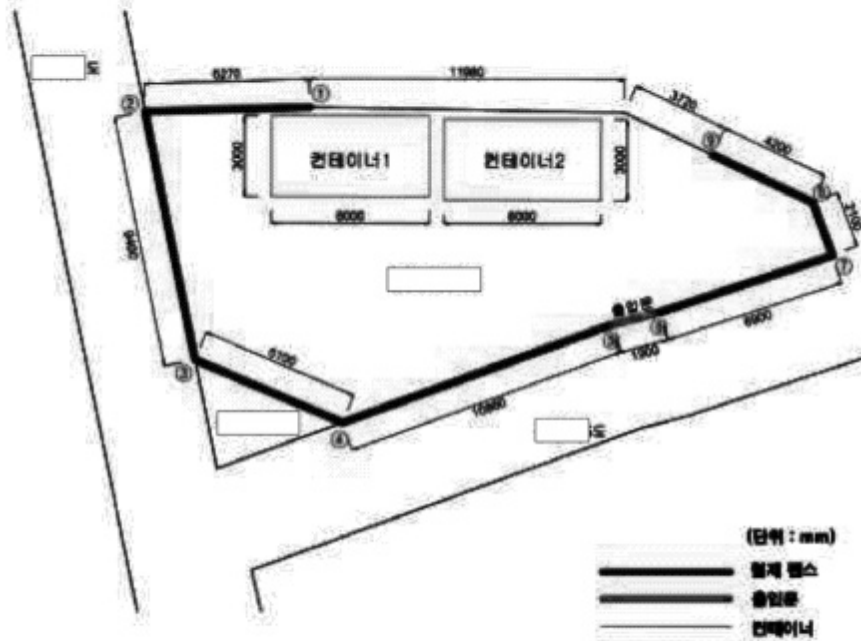
3. 결론

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

판사 정상철

별지

도면



1) 증인 E의 증언 요지는 피고에게 무상사용을 허락한 사실을 알리고 이를 고려해 시세보다 저렴한 가격에 원고에게 이 사건 토지를 매도하였는데 원고가 피고와 사이의 문제는 원고가 알아서 해결하겠다고 하였다는 취지로서 소송 등을 거치거나 적절한 보상을 하고 퇴거를 구하는 등 다양한

문제 해결방법을 상정할 수 있어서 채무인수 약정이 있었다고 보기는 어렵다.