

수원지방법원 여주지원 2015. 3. 12 선고 2014가단31815 판결 [건물 철거 및 토지 인도 등]

재판경과

수원지방법원 2015. 10. 8 선고 2015나12885 판결

수원지방법원 여주지원 2015. 3. 12 선고 2014가단31815 판결

전문

원고 A

피고 B

변론 종결 2015. 1. 29.

판결 선고 2015. 3. 12.

주문

1. 피고는 원고에게,

가. 이천시 C 대 1491㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분
지상 시멘트블록조 스테이지붕 단층 주택 1동 52㎡를 철거하고,

나. 위 가항 기재 (가) 부분 토지를 인도하고,

다. 1,183,958원 및 2014. 6. 19.부터 위 가항 기재 (가) 부분 토지의 인도 완료일까지매월
14,040원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 원고가, 9/10는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1의 가, 나항 및 피고는 원고에게 1,404,000원 및 이 사건 소장 송달일 다음날부터 주문 제1의 가항 기재 (가) 부분 토지의 인도 완료일까지 매월 14,040원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. D, E은 2005. 11. 21. 매매를 원인으로 2005. 11. 21. 이천시 C 대 1491㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2005. 12. 19. 매매를 원인으로 2006. 1. 20. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 () 부분[이하 '이 사건 (가) 토지'라고 한다] 지상 시멘트블럭조 스테트지붕 단층 주택(무허가) 1동 52㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 소유하면서 이 사건 (가) 토지를 점유·사용·수익하고 있다.

라. 한편, 이 사건 토지의 공시지가 상당액은 다음과 같다.

[단위 : 원/㎡]

기준일	2006. 1. 1.	2007. 1. 1.	2008. 1. 1.	2009. 1. 1.	2010. 1. 1.	2011. 1. 1.	2012. 1. 1.	2013. 1. 1.
금액	33000	41000	43000	430000	45000	48000	52000	54000

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 7호증의 각 기재, 이 법원의 대한지적공사 경기도본부
이천시지사에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

(1) 앞서 본 바에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건
(가) 토지를 인도하며, 원고가 구하는 바에 따라 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권 취득일인 2006.
1. 20.부터 이 사건 소 제기일인 2014. 5. 30.까지의 이 사건 (가) 토지의 사용·수익으로 인한
부당이득금으로 1,183,958원[= 2006년분 부당이득금 97,600원(= 33000원/m² × 52m² × 6% ×
346일1)/365일) + 2007년분 부당이득금 127,920원(= 41000원/m² × 52m² × 6%) + 2008년분
부당이득금 134,160원(= 43000원/m² × 52m² × 6%) + 2009년분 부당이득금 134,160원(=
43000원/m² × 52m² × 6%)+ 2010년분 부당이득금 140,400원(= 45000원/m² × 52m² × 6%)
+ 2011년분 부당이득금 149,760원(= 48000원/m² × 52m² × 6%) + 2012년분 부당이득금
162,240원(= 52000원/m² × 52m² × 6%) + 2013년분 부당이득금 168,480원(= 54000원/m² ×
52m² × 6%)+ 2014년분 부당이득금 69,238원(= 54000원2)/m² × 52m² × 6% ×
150일3)/365일), 이 사건 소장 송달일 다음날인 2014. 6. 19.부터 이 사건 (가) 토지의 인도
완료일까지의 이 사건 (가) 토지의 사용·수익으로 인한 부당이득금으로 매월 14,040원(=
54000원4)/m² × 52m² × 6% ÷ 12)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

(2) 원고의 주장에 관한 판단

원고는, 피고가 원고에게 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권 취득일인 2006. 1.20.부터 이 사건 소
제기일인 2014. 5. 30.까지의 이 사건 (가) 토지의 사용·수익으로 인한 부당이득금으로
220,042원을 추가로 지급할 의무가 있다고 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기
부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

(1) 소유권이전등기 원인 무효 주장에 관한 판단

(가) 피고의 주장

원고가 E로부터 이 사건 토지 중 1/2을 적법하게 매수한 바 없으므로, 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 원인 무효라고 할 것이어서, 원고가 이 사건 토지 전부의 소유권자임으로 전제로 하는 원고의 청구는 부당하다.

(나) 판단

원고가 2005. 12. 19. 매매를 원인으로 2006. 1. 20. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 토지는 특별한 사정이 없는 한 원고의 소유로 추정된다고 할 것이고, 피고가 제출한 증거만으로는 원고가 E로부터 이 사건 토지 중 1/2을 적법하게 매수한 바 없이 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 원인 무효의 소유권이전등기를 마쳤음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 임차권 주장에 관한 판단

(가) 피고의 주장

1) 원고와 사이의 임대차계약 체결 주장

피고는 원고로부터 이 사건 (가) 토지에 대한 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여받은 D, E에 의하여 복대리인으로 선임된 F과 사이에 2006. 5. 18. 차임을 연10만 원으로 정하여 이 사건 건물의 소유를 목적으로 이 사건 (가) 토지에 관한 임대차계약을 체결하였고, 가사 F이 적법한 원고의 복대리인이 아니라고 하더라도, F이 원고의 복대리인으로서 원고와 사이에 체결한 이 사건 (가) 토지에 관한 임대차계약에 대한 여 민법 제125조의 표현대리가 성립함에 따라 위 임대차계약은 원고에 대하여 그 효력이 미친다고 할 것이므로, 피고는 임차권자로서 이 사건 (가) 토지를 점유할 권원이 있다

2) 원고의 임대인 지위 승계 주장

피고는 1963경 당시 이 사건 토지의 소유자와 사이에, 그 후 이 사건 토지의 종전 소유자인 G과 사이에 각 이 사건 (가) 토지에 관한 임대차계약을 체결하였는데, 그 후 원고가 2006. 1. 20. 이 사건 토지를 양수함으로써 위 각 임대차계약상의 임대인지위를 순차 승계하였으므로, 피고는

임차권자로서 이 사건 (가) 토지를 점유할 권원이 있다.

(나) 판단

1) 원고와 사이의 임대차계약 체결 주장에 관한 판단

피고의 위 (가)의 1)항 기재 주장에 일부 부합하는 듯한 을 제2, 6호증의 각기재는 이를 그대로 믿을 수 없고, 피고가 제출한 나머지 증거만으로는 D, E이 원고로부터 이 사건 (가) 토지에 대한 임대차계약 체결에 관한 대리권을 수여받았다거나 F이 원고의 복대리인으로서 원고와 사이에 체결한 이 사건 (가) 토지에 관한 임대차계약에 대하여 민법 제125조의 표현대리가 성립됨을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고가 원고와 사이에 이 사건 (가) 토지에 관하여 적법한 임대차계약을 체결하였음을 전제로 하는 피고의 위 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 원고의 임대인 지위 승계 주장에 관한 판단

피고가 제출한 증거만으로는 피고가 1963경 당시 이 사건 토지의 소유자와 사이에, 그 후 이 사건 토지의 종전 소유자인 G과 사이에 각 이 사건 (가) 토지에 관하여 임대차계약을 체결하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만아니라, 나아가 피고가 위 각 임대차계약에 관하여 대항력을 취득하였다는 점에 관한 주장 · 입증에 없으므로, 피고의 위 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

(3) 건물매수청구권 주장에 관한 판단

(가) 피고의 주장

1) 피고가 원고의 복대리인 F과 사이에 이 사건 건물 소유를 목적으로 이 사건 (가) 토지에 관하여 체결한 임대차계약은 위 (2). (가)의 1)항에서 본 바와 같이 원고에 대하여 그 효력이 미친다.

2) 그런데 위 임대차계약이 종료되었고, 이 사건 소송과정에서 피고가 원고에 대하여 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사하였으므로, 원고의 청구는 부당하다.

(나) 판단

위 (2). (4)의 1)항에서 본 바와 같이 피고가 원고와 사이에 이 사건 (가) 토지에 관하여 적법한 임대차계약을 체결하였음을 인정할 수 없으므로, 피고가 원고와 사이에 이 사건 (가) 토지에 관하여 적법한 임대차계약을 체결하였음을 전제로 하는 피고의 위주장 역시 나아가 살필 필요 없이 이유

없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 진화원

1) 2006. 1. 20. ~ 2006. 12. 31.

2) 원고가 구하는 바에 의한다.

3) 2014. 1. 1. ~ 2014. 5. 30.

4) 원고가 구하는 바에 의한다.