

수원지방법원 평택지원 2016. 1. 20 선고 2014가단47455 판결 [건물 철거 및 토지 인도]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2015. 12. 2.

판결 선고 2016. 1. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 안성시 C 잡종지 306㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1.의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분
지상 조적조 경량철골조 1층 위험물 저장 및 처리시설 42㎡와 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5.의 각
점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 지상 조적조 경량철골조 1층 위험물 저장 및 처리시설 59㎡를 각
철거하고,
나. 안성시 C 잡종지 306㎡를 인도하며,
다. 42,966,142원과 2015. 7. 28.부터 위 나.항 기재 토지의 인도완료일까지 월 459,000원의
비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가, 나.항 및 피고는 원고에게 70,647,000원과 2015. 7. 28.부터 안성시 C 잡종지 306m²의 인도완료일) 까지 월 459,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 안성시 D답 2422m²(이하 '이 사건 분할 전 토지'라 한다)는 1996. 11. 20. 일부가 C 잡종지 350m²로 분할되었고, 위 C 토지는 2007. 4. 4. 다시 일부가 분할되어 C 잡종지 306m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)로 등기부에 기재되어 있다.

나. 이 사건 분할 전 토지에 관하여는 1974. 1. 29. 원고의 모친인 E 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 위 토지가 일부 분할된 후 안성시 D답 2072m²에 관하여는 1996. 12. 11. 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 이 사건 토지에 관하여는 2008. 11. 13. 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. F는 1994. 10. 29.경 이 사건 분할 전 토지 중 이 사건 토지 부분을 임차한 후 이 사건 토지 지상에 위험물 저장 및 처리시설을 건축하여 액화석유가스 판매사업소를 운영하였는데, 위 시설의 소유권 및 이 사건 토지에 관한 임차권은 F로부터 G, H, I을 거쳐 2004. 5.경 피고에게 양도되었다.

라. 한편 F가 건축한 위험물 저장 및 처리시설은 1997. 9. 8. 안성시 D답 2072m² 지상 조적조 및 경량철골조 스테이트지붕 단층 위험물 저장 및 처리시설 69.12m²로 보존등기되었으나, 현재는 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1.의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 지상 조적조 경량철골조 1층 위험물 저장 및 처리시설 42m²와 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5.의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 지상 조적조 경량철골조 1층 위험물 저장 및 처리시설 59m²(이하 위 각 시설을 '이 사건 건물'이라 한다)로 존재하고 있다.

마. 피고는 2004. 5.경 I으로부터 이 사건 건물의 소유권과 액화석유가스 판매사업소 영업권을

양수한 후 현재까지 이 사건 토지 전체를 이 사건 건물 부지 및 위 판매사업소 주차장, 진출입로 등으로 점유·사용하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 7호증, 을 제2, 5, 8 내지 11호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 철거 및 인도, 부당이득반환의무의 발생 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 토지 전체를 점유·사용하고 있다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자로서 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 토지 지상에 있는 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 원고에게 이 사건 토지의 점유로 인한 부당이득으로서 원고의 소유권취득일인 2008. 11. 13.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지의 차임 상당액을 반환할 의무가 있다.

한편, 원고는 소유권취득일 전부터 이 사건 토지에 관하여 자신이 사실상 소유권자였다고 하면서 2005. 1. 1.경부터의 차임 상당 부당이득금 반환을 구하나, 현행법상 사실상의 소유권이라거나 소유권에 준하는 사용·수익·처분권이라는 어떤 포괄적인 권리 또는 법률상의 지위를 인정하기 어려우므로(대법원 2008. 7. 10. 선고 2005다41153 판결 등 참조), 원고의 이 사건 토지 소유권취득일 전의 부당이득금 반환청구는 이유 없다.

2) 부당이득의 범위 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 부당이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 갑 제7호증의 기재에 의하면, 원고의 소유권취득일인 2008. 11. 13.부터 2015. 7. 27.까지의 이 사건 토지에 대한 월 차임 합계는 42,966,142원(= 2008. 11. 13.부터 2008. 12. 31.까지의 차임 상당액 1,129,142원²) + 2009. 1. 1.부터 2015. 7. 27.까지의 차임 상당액 합계 41,837,000원)이고, 2015년의 월 차임은 459,000원이며, 그 이후의 월 차임도 위 459,000원과 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관한 2008. 11. 13.부터 2015. 7. 27.까지의 차임 상당액인 42,966,142원과 2015. 7. 28.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 459,000원의 비율로 계산한

차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변 등에 관한 판단

1) 점유 부인 주장 피고는, 이 사건 건물이 이 사건 토지가 아니라 안성시 D 토지 지상에 존재한다고 주장하나, 이는 이 법원의 대한지적공사 안성지사에 대한 감정축탁결과에 반하는 주장으로서 이유 없다.

2) 점유할 권리 주장 가) 민법 제622조 제1항의 대항력이 있다는 주장

피고는, 2004. 5.경 이 사건 토지의 임차인이자 이 사건 건물의 전 소유자인 I로부터 이 사건 건물을 매수한 후 이 사건 토지의 등기부상 소유자였던 E 또는 사실상 소유자였던 E의 남편인 J로부터 임차권 양도에 관한 묵시적인 동의를 받았고, 2004. 5. 7. 이 사건 건물에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기도 마쳤으므로, 이후 이 사건 토지의 소유권을 취득한 원고에게 대항할 수 있다고 주장한다.

살피건대, 민법 제622조 제1항의 취지는 토지임차인이 임차지상의 건물을 등기함으로써 임대차의 등기가 없더라도 제3자에게 임대차의 효력을 주장할 수 있다는 것이지 그러한 건물만을 취득한 자에게 당연히 임차권이 생긴다는 것은 아니고(대법원 1975. 7. 30. 선고 74다2032 판결), 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임차인으로부터 건물을 양수한 자가 임대인이나 그 토지의 제3취득자에게 그 임차권으로 대항할 수 있으려면 건물양수인이 토지소유자의 동의를 얻어 건물의 전소유자의 임차권을 적법히 양수한 경우라야 하는바(대법원 1966. 9. 27. 선고 66다1224 판결), 을 제3호증의 기재 및 증인 I의 증언만으로는, I이 피고에게 이 사건 토지에 관한 임차권을 양도한 것에 관하여 임대인이던 E 또는 그의 남편인 J의 동의를 있었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없고, 오히려, 갑 제3, 9호증의 각 기재 및 증인 K의 증언에 의하면, 이 사건 토지의 종전 임차인이던 H가 I에게 임차권을 양도한 후 임대인의 대리인 역할을 하였던 원고에게 I으로 하여금 2004. 4.까지만 이 사건 토지에서 액화석유가스 판매사업소 영업을 하도록 하겠다고 약속한 사실, 원고가 2006. 10. 17. I에게 2006. 12.까지 이 사건 건물을 철거할 것을 요구하는 내용의 내용증명우편을 발송한 사실이 인정되고, 위 인정사실에 의하면 이 사건 토지의 임대인이 I의 피고에 대한 임차권 양도까지 동의하지는 않았을 것이라는 점을 추단할 수 있을 뿐이다. 따라서 이 사건

토지에 관한 임차권을 적법하게 양수하였음을 전제로 한 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 임대차계약의 갱신청구 및 이 사건 건물의 매수청구

피고는, 이 사건 토지에 관하여 적법한 임차권을 취득하였음을 전제로, 민법 제643조, 제283조에 따라 임대차계약의 갱신청구권 또는 이 사건 건물의 매수청구권이 존재하므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장하나, 피고가 이 사건 토지에 관하여 적법하게 임차권을 양수받지 못하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 반대되는 전제에 선 피고의 위 주장도 이유 없다.

다) 관습법상 법정 지상권이 있다는 주장

피고는, F가 이 사건 건물을 신축할 당시 이 사건 토지의 소유자였던 E으로부터 이 사건 건물의 건축에 관한 동의를 받았을 뿐만 아니라 이들 사이에 철거에 관한 약정도 없었으므로, 원고는 F가 취득한 관습법상 법정 지상권 또는 지상권설정등기청구권을 전전 양수한 피고에게 건물 철거 및 토지 인도 청구를 할 수 없다고 주장하나, 피고의 위 주장은 건물의 신축 당시 건물의 소유자와 토지 소유자가 다른 경우에도 법정지상권이 성립하는 관습법이 있다는 취지로서 물권법정주의를 채용하고 있는 현행 민법 하에서는 도저히 인정될 수 없는 주장이므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

3) 변제공탁 주장 피고는, 원고를 피공탁자로 하여 이 사건 토지에 관한 2008년분부터 2015년분까지의 차임으로 매년 360만 원씩을 공탁하였으므로, 원고의 부당이득반환청구에 응할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 변제공탁이 유효하려면 채무 전부에 관한 공탁이어야 하고, 채무 전부가 아닌 일부에 대한 공탁은 그 부족액이 아주 근소하다는 등의 특별한 사정이 있는 경우를 제외하고는 그 공탁부분에 관해서도 채무소멸의 효과가 발생하지 않는바, 을 제7호증의 각 기재에 의하면, 피고가 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권취득일 이후 원고를 피공탁자로 하여 2008. 1. 10.부터 2014. 12. 24.까지 8회에 걸쳐 2008년분부터 2015년분까지의 차임으로 매년 360만 원씩에 해당하는 돈을 공탁한 사실은 인정되나, 갑 제7호증의 기재에 의하면, 원고의 소유권취득일인 2008. 11. 13.부터 2015. 12. 31.까지의 이 사건 토지에 관련 연 차임 상당액은 매년 5,512,000원(2015년분)을 초과하므로, 피고의 위와 같은 변제공탁은 채무 전부가 아닌 일부에 관한 공탁에 해당하고, 달리 원고가 피고의 위 공탁금을 채권 일부에 충당한다는 유보의 의사표시를 하고 이를 수령하였다고 볼 만한 아무런 증거가

없으므로, 결국 피고의 위와 같은 변제공탁으로 인하여 채무소멸의 효과가 발생한다고 볼 수 없다.
따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로, 주문과 같이 판결한다.

판사박상인

별지

1) 위와 같이 선해한다.

2) 2008년의 차임 상당액 8,434,000원 × 49/366(원 미만 버림, 이하 같다)