

의정부지방법원 고양지원 2015. 2. 12 선고 2014가단9147 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고1. B

2. 주식회사 C

변론 종결 2015. 1. 22.

판결 선고 2015. 2. 12.

주 문

1. 피고들은 원고에게,
가. 파주시 D 임야 455㎡ 중 별지 1 도면 표시 ㄱ, ㄷ, ㄴ, ㄹ, ㄺ의 각 점을 차례로 연결한 선내 "나" 부분 지상 컨테이너 박스를 철거하고, 위 임야를 인도하며,
나. 각자 25,660,000원 및 2015. 1. 1.부터 위 철거 및 인도일까지 월 2,658,250원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장

파주시 E 임야 5,590m², F 임야 5,590m², D 임야 455m², G 임야 64m², H 임야 6,151m²(이하 '이 사건 전체 토지'라 한다)는 원고의 소유인데, 피고들이 2014. 3. 12. 경부터 위 D 임야(이하 '이 사건 토지'라 한다) 위에 컨테이너를 설치함으로써 이 사건 전체 토지를 무단으로 점유하고 있으므로, 피고들은 원고에게 위 컨테이너를 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있고, 2014. 3. 12.부터의 이 사건 전체 토지에 대한 차임 상당 부당이득금 또는 손해배상금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

피고 주식회사 C(이하 '피고 회사'라 한다)은 이 사건 전체 토지의 실질적 매수인인 I로부터 토목공사를 도급받아 실제로 공사를 수행함으로써 공사대금 채권을 가지고 있고, 이 사건 전체 토지를 점유한 뒤 조경, 배수로 및 복구 공사를 함으로써 유익비 상환 채권을 가지고 있으므로, 위 각 채권에 기하여 유치권을 행사할 수 있다. 또 피고 B은 I에게 5,000만 원을 투자하고 동업계약을 체결한 다음 개발이익의 20%를 지급받기로 하였는데, 위 5,000만 원을 투자하여 이 사건 전체 토지를 개발한 이익이 원고에게 모두 귀속된 이상 피고 B은 그 가치상승분의 20%에 대하여 채권을 가지고 있으므로 그에 기하여 유치권을 행사할 수 있다.

2. 판단

가. 피고 회사의 유치권 성립 여부

갑 제1, 2, 3, 5, 6, 7, 11, 13, 21 내지 37호증(일부 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제13, 14호증의 각 기재와 증인 J, I의 각 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 전체 토지 위에서 진행된 토목공사는 K 주식회사(이하 'K'이라 한다)에서 식생축조블록을 공급하고, L가 굴삭기 등 중장비를 임대하고, M 주식회사(이하 'M'이라 한다)가 토사를 운반하며 N, O이 공사를 감독, 수행하는 형태로 2014. 1. 말경까지 실시되었는데, 위 K와의 공급계약, L와의 임대차계약, M과의 토사운반계약, N과의 공사도급계약 모두 I과 위 공사업자들 사이에 체결된 점,

원고가 2014. 3. 2. 공사에 관련된 K의 P, J, M의 Q 및 L, N, O, I이 모인 자리에서 공사비를 모두 정산한 반면, I이나 피고 회사는 위 사람들에게 공사대금을 지급한 바 없고 I도 피고 회사에 공사대금을 전혀 지급한 바 없는 점, 피고 회사가 이 사건 전체 토지를 점유하기 전에 자신의 인력과 장비를 동원하여 실제 공사를 한 것은 전혀 없는 점에 비추어 볼 때 피고 회사가 토목공사를 실제로 수행하였다는 점에 부합하는 듯한 을 제5, 15, 18, 25호증의 각 기재와 증인 I, R, S, T의 증언은 이를 믿기 어렵다. 피고 회사가 이 사건 전체 토지에 관한 토목공사대금 채권에 기하여 유치권을 갖는다는 주장은 이유 없다.

또 피고들의 주장과 같이 피고 회사가 이 사건 전체 토지를 점유한 뒤 배수로 공사, 조경 공사, 복구 공사를 수행하였다고 하더라도, 이 사건 전체 토지에 관한 점유를 개시할 당시 적법한 권원에 의하여 점유를 개시하였다고 할 수 없는 이상 그 후의 채권에 기하여 유치권이 성립하지 않으므로(민법 제320조 제2항), 피고 회사가 유익비 상환채권에 기하여 유치권을 갖는다는 주장 역시 이유 없다.

나. 피고 B의 유치권 성립 여부

유치권이 성립하기 위해서는 점유자의 채권이 그 물건에 관하여 생긴 것이어야 하고, 그 채권이 물건 자체로부터 발생한 경우이거나 채권이 목적물의 반환청구권과 동일한 법률관계나 사실관계로부터 발생한 경우에 해당하여야 하는데, 피고 B이 주장하는 채권은 I에게 이 사건 전체 토지의 매입 및 개발과 관련하여 5,000만 원을 투자한 데 따라 이익을 분배받을 권리라는 것이어서 그 주장 자체에 의하더라도 이 사건 전체 토지에 관하여 생긴 채권에 해당한다고 보기 어렵다. 피고 B이 이 사건 전체 토지에 관하여 유치권을 갖는다는 주장은 이유 없다.

다. 피고들의 채무

따라서 이 사건 전체 토지를 권원 없이 점유하고 있는 피고들은 소유자인 원고에게 이 사건 토지 위에 설치한 컨테이너를 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

한편 을 제4호증의 기재, 갑 제4호증, 을 제9, 22호증의 각 영상, 감정인 U의 임료 감정결과를 종합하면 피고들이 이 사건 전체 토지의 출입로에 해당하는 이 사건 토지 위에 컨테이너를 설치함에 따라 이 사건 토지 뿐 아니라 이 사건 전체 토지의 출입이 불가능해진 사실, 이 사건 전체 토지의 임료는 2014. 3. 12.부터 2014. 12. 31.까지 25,660,000원, 2015. 1. 1.부터는 월

2,658,250원(= 31,899,000원 ÷ 12)인 사실을 각 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 피고들은 원고로 하여금 이 사건 전체 토지의 사용을 불가능하게 함으로써 원고에게 차임 상당 손해를 가하고 있으므로, 공동불법행위자로서 원고에게 25,660,000원 및 2015. 1. 1.부터 월 2,658,250원의 비율로 계산한 차임 상당 손해를 배상할 책임이 있다.

3. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이규영

별지