

의정부지방법원 고양지원 2015. 7. 10 선고 2014가단33607 판결 [토지인도 및 건물철거]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2015. 5. 22.

판결 선고2015. 7. 10.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 파주시 D 지상 목조 스레트 및 기와지붕 1층 주택 1층 64.3㎡, 1층 37.3㎡를 철거하고, 파주시 D 대 909㎡ 중 별지 도면 표시 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 ① 부분 토지 279㎡를 인도하며, 2013.

1. 31.부터 위 ① 부분 토지 279㎡의 인도일까지 월 320,850원의 비율에 의한 돈을 지급하고,

나. 피고 C은 파주시 D 대 909㎡ 중 별지 도면 표시 11, 10, 5, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13,

12, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 ② 부분 토지 252㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 ② 부분 토지

252㎡를 인도하며, 2013. 1. 31.부터 위 ② 부분 토지 252㎡의 인도일까지 월 289,800원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 파주시 D 대 909m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 1994. 7. 12. 소외 E 앞으로 소유권이전등기가 되었다가, 의정부지방법원 고양지원 F 임의경매절차에서 2013. 1. 31. 원고에게 매각되었다.

나. 한편 파주시 D 지상 목조 스레트 및 기와지붕 1층 주택 1층 64.3m², 1층 37.3m²(이하 '이 사건 제1건물'이라 한다)은 건축법 시행 이전 건축물로서 1944년 및 1946년 각 건축되었는데, 그 후 2008. 4. 1. 피고 B 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 피고 B는 이 사건 제1건물을 소유하면서 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 ① 부분 토지 279m²(이하 '이 사건 제1부지'라 한다)를 이 사건 제1건물의 부지로 점유하고 있다.

다. 또한 피고 C은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 11, 10, 5, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 ② 부분 토지 252m²(이하 '이 사건 제2부지'라 한다) 지상에 건물(이하 '이 사건 제2건물'이라 한다)을 신축하여 거주하면서 이 사건 제2부지를 점유하고 있다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5, 7호증, 을가 2 내지 14호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고 주장의 요지

피고들은 원고 소유의 이 사건 토지상에 무단으로 이 사건 제1, 2건물을 각 소유하면서 이 사건 제1, 2부지를 점유하고 있다.

나. 피고들 주장의 요지

- 1) 피고 B 주장의 요지 피고 B는 이 사건 토지의 이전 소유자인 E로부터 이 사건 토지를 임차하였고, 따라서 이 사건 제1건물에 대하여 민법 제643조에 기한 건물매수청구권을 행사한다.
- 2) 피고 C 주장의 요지 피고 C은 2001년경 이 사건 토지의 전 소유자인 E의 허락을 받고 이 사건 제2건물을 신축한 뒤登記하였는데, 원고가 15년 이상 사용한 이 사건 제2건물에 대하여 철거를 구하는 것은 신의칙에 반한다.

다. 청구원인에 대한 판단

살피건대, 위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 피고 B는 이 사건 제1건물을 철거하고, 이 사건 제1부지를 인도할 의무가 있으며, 피고 C은 이 사건 제2건물을 철거하고, 이 사건 제2부지를 인도할 의무가 있다.

나아가 갑 6호증의 기재와 이 법원의 임료감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제1부지의 월 임료는 2013. 1. 1.부터 2015. 1. 30.까지는 320,850원이고, 2015. 1. 31.부터 2015. 4. 29.까지는 324,338원인 사실, 이 사건 제2부지의 월 임료는 2013. 1. 31.부터 2015. 1. 30.까지는 289,800원, 2015. 1. 31.부터 2015. 4. 29.까지는 292,950원인 사실인 인정되고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되는바, 특별한 사정이 없는 한 부동산의 점유사용으로 인한 부당이득반환으로 원고가 구하는 바에 따라 원고에게, 피고 B는 원고가 이 사건 토지를 취득한 날인 2013. 1. 31.부터 이 사건 제1부지의 인도일까지 월 320,850원의 비율에 의한 돈을, 피고 C은 2013. 1. 31.부터 이 사건 제2부지의 인도일까지 월 289,800원의 비율에 의한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

라. 피고들의 항변에 대한 판단

- 1) 피고 B의 항변에 대한 판단 살피건대, 피고 B의 일방적인 공탁에 관한 서류(공탁원인사유도 불분명하다)인 을가 15호증의 기재나 나머지 증거만으로는 피고 B가 E로부터 이 사건 제1부지를 임차하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 가사 임차사실이 인정된다 하더라도 이 사건 제1부지를 포함한 이 사건 토지의 새로운 소유자인 원고에게 임차권으로 대항할 수는 없다 할 것이므로, 피고 B의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.
- 2) 피고 C의 항변에 대한 판단 살피건대, 을나 1, 2호증의 각 기재만으로는 피고 C이 E로부터 이

사건 제2건물의 건축에 대한 허락을 받았음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이와 다른 전제에 선 피고 C의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사권창환

별지