

의정부지방법원 고양지원 2018. 7. 20 선고 2017가단14898 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2018. 6. 22.

판결 선고 2018. 7. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 고양시 덕양구 C 대 251㎡ 및 D대 165㎡ 중 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 82.49㎡ 지상 벽돌조 및 세멘블럭조, 샌드위치판넬지붕 단층주택을 철거하고,
나. 고양시 덕양구 C 대 251㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 100㎡ 및 D대 165㎡ 중 별지 도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 65㎡를 인도하며,
다. 3,448,456원 및 2018. 1. 30.부터 위 나.항 기재 토지 부분의 인도 완료일까지 월 78,917원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가, 나.항 및 피고는 원고에게 13,888,590원 및 2018. 3. 1.부터 주문 제1의 나.항 기재 토지 부분의 인도 완료일까지 월 275,911원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 부당이득반환의무

1) 살피건대, ① 원고는 2014. 4. 8. 고양시 덕양구 C 대 251㎡ 및 D대 165㎡(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)에 관한 임의경매절차에서 이 사건 각 토지를 매수하고 같은 날 이를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실, ② 망 E이 고양시 덕양구 C 대 251㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 100㎡ 및 D대 165㎡ 중 별지 도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 65㎡(이하 '이 사건 각 토지 중 피고 점유 부분'이라 한다)를 점유·사용하면서, 위 토지 부분 중 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 82.49㎡ 지상에 벽돌조 및 세멘블럭조, 샌드위치판넬지붕 단층주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 소유하고 있었는데, 망 E이 사망한 후 아들인 피고가 공동상속인들간의 상속재산분할협의를 거쳐 이 사건 건물을 단독으로 상속하게 된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 삼경지적측량사업단(감정인 F)에 대한 측량감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

2) 위 인정 사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 각 토지 중 피고 점유 부분을 인도할 의무가 있으며, 이 사건 각 토지 중 피고 점유 부분의 무단 사용으로 인한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 부당이득반환의 범위

1) 살피건대, 이 법원의 G감정평가사사무소(감정인 H)에 대한 임료감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 각 토지 중 피고 점유 부분의 차임은 원고가 이 사건 각 토지의 소유권을 취득한 이후로서 원고가 구하는 2014. 4. 18.부터 2018. 1. 29.까지 합계 3,448,456원이고, 그 이후의 차임은 월 78,917원이다.

2) 이에 대하여 원고는, 위 임료감정에서 감정인이 적산법을 적용하여 차임을 산정한 방법 자체는 타당하지만, 이 사건 각 토지의 기초가격을 개별공시지가보다도 낮게 산정하고 기대이율도 원고의 대출금리보다 지나치게 낮게 산정하여 임료감정이 불합리하게 이루어졌다는 취지로 주장한다.

살피건대, 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 할 것인바, 원·피고가 제출한 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 이 사건 임료감정의 감정방법은 그 합리성을 충분히 수긍할 수 있으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

○ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 제1항은 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 '표준지 공시지가'를 기준으로 하여야 한다고 규정하고 있는바, 해당 토지의 개별공시지가는 원칙적으로 토지 감정평가의 기준이 되지 못한다.

○ 이 사건 임료감정에서 감정인은 이 사건 각 토지의 기초가격을 산정하기 위한 비교표준지로 이 사건 각 토지와 용도, 지목, 이용상황 등이 유사한 고양시 덕양구 대 914㎡ 토지를 선정한 후 이 사건 각 토지와 위 비교표준지 사이의 개별요인을 항목별로 대조하여 비교표준지 대비 격차율을 산정하고 최종적으로 기타요인 보정(비교표준지 공시지가와 인근지역의 지가수준과의 현실적 차이를 보정하여 주는 요인으로, 대상 토지 인근지역의 매매사례, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여 보정하는 것)을 거쳐 토지의 기초가격을 산정하였는바, 이러한 산정방법은 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 감정평가에 관한 규칙의 관련 규정에 부합하고, 위와 같은 비교표준지의 선정, 기타요인 보정 등 절차에서 합리성을 잃었거나 현저히 부당하다고 볼만한 부분은 보이지 아니한다.

○ 적산법에 따른 임료감정에 있어서 기대이율은 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산거래이윤율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정되는 것인바, 원고 개인의 대출금리를 기준으로 감정인이 산정한 기대이율이 부당하다는 주장은

받아들이기 어렵고, 위와 같은 제반 요인에 비추어 감정인이 산정한 기대이율이 합리성을 잃었거나 현저히 부당하다고 보이지 아니한다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 부당이득반환으로서 3,448,456원 및 2018. 1. 30.부터 이 사건 각 토지 중 피고 점유 부분의 인도 완료일까지 월 78,917원의 비율로 계산한 차임 상당액을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고는, 피고의 부친 망 E이 1993. 3. 2.부터 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 각 토지 중 피고 점유 부분을 점유하기 시작하였고, 피고는 망 E의 점유를 승계하였으므로, 이 사건 각 토지 중 피고 점유 부분을 시효취득하였다고 항변한다. 살피건대, 망 E이 1993. 3. 2.부터 이 사건 각 토지 중 피고 점유 부분을 점유하기 시작한 사실을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, 피고의 진술에 따르면이라도 '망 E이 이 사건 건물을 매수한 후 당시의 이 사건 각 토지 소유자로부터 토지 사용을 허락받았다'라는 것으로서 망 E의 점유는 그 점유권원의 성질상 타인 소유임을 용인한 타주점유에 해당하므로, 피고의 위 항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 피고는, 이 사건 각 토지 중 피고 점유 부분과 이 사건 건물은 원래 한사람이 소유하고 있다가 1993. 3. 2. J가 이 사건 토지를 매수하면서 소유자가 달라지게 되었으므로, 망 E이 당시 관습법상 법정지상권을 취득하여 피고가 이를 승계하였다고 항변한다. 살피건대, 1993. 3. 2. 이전까지 이 사건 각 토지와 이 사건 건물의 소유자가 동일하였다고 볼 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, 피고의 진술에 따르면이라도 '이 사건 건물은 K이 신축한 후 망 E이 매수하였다'라는 것인데, K이 이 사건 각 토지의 소유자였다고 볼만한 증거는 전혀 없다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

다. 피고는, 원고가 이미 이 사건 각 토지의 분할등기를 마치는 등 자신의 토지 사용목적에 아무런 지장이 없는 상황에서 이 사건 건물의 철거까지 구하는 것은 권리남용이라는 취지로 주장하나, 피고가 주장하는 위와 같은 사정만으로는 토지 소유자의 토지 인도 및 지상 건물 철거 청구가 권리남용에 해당한다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 항변도 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구를 일부 인용한다.

판사최문수

별지