

의정부지방법원 2016. 9. 7 선고 2015가단20865 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

의정부지방법원 2017. 6. 1 선고 2016나58455 판결

의정부지방법원 2016. 9. 7 선고 2015가단20865 판결

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2016. 8. 10.

판결 선고 2016. 9. 7.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 7, 10, 6, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 4㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하고,

나. 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 2, 3, 4, 5, 6, 10, 7, 8, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 188㎡를 인도하고,

다. 398,610원 및 2016. 1. 22.부터 가항 및 나항 기재 건물철거의무와 토지인도의무의

이행완료일까지 연 238,080원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

- 원고는 2014. 5. 14. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)을의정부지방법원 C 부동산임의경매절차에서 매수하고, 소유권이전등기를 마쳤다.
- 피고는 2011. 3. 15. D로부터 이 사건 부동산의 남서쪽에 접한 토지 지상에 있는 단층 주택(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)을 매수하여 2011. 4. 1. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.
- 이 사건 주택 중 일부가 이 사건 부동산 중 별지 도면 표시 7, 10, 6, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 '디' 부분 4㎡(이하 '제1 토지'라고 한다)를 침범하여 건축되어있다(위 침범 부분은 '이 사건 침범 부분'이라고 한다).
- 이 사건 부동산 내에 별지 도면 표시 8, 2를 연결한 선과 2, 4를 연결한 선을 따라 피고가 설치한 철제 펜스(이하 '이 사건 펜스'라고 한다)가 있다.
- 이 사건 부동산 중 제1 토지와 별지 도면 표시 2, 3, 4, 5, 6, 10, 7, 8, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 188㎡(이하 '제2 토지'라고 한다)를 합한 192㎡에 대한 임료 수준은 다음과 같다.

대상 기간	기간 총 임료	월 임료
2014. 5. 15. ~ 2015. 5. 14.	234,240원	19,520원
2015. 5. 15. ~ 2016. 1. 21.	164,370원	19,840원
계	398,610원	

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증, 2호증의 1의 각 기재, 이 법원의 현장검증 결과, 감정인 E에 대한 임료감정촉탁 결과, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 제1 토지 지상 건물 철거 및 토지 인도청구에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고는 이 사건 주택의 소유를 통하여 제1 토지를 점유하고 있으므로 피고는 특별한 사정이 없다면, 이 사건 부동산의 소유자인 원고에게 제1토지 지상의 이 사건 침범 부분을 철거하고, 제1 토지를 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 이 사건 침범 부분으로 침범된 제1 토지의 면적이 4㎡로서 매우 협소하고, 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 이후 원고를 대리한 원고의 부친 F의 요구에 따라 이 사건 주택 중 이 사건 부동산을 일부 침범한 데크(deck)를 철거하였는데, 또다시 이 사건 침범 부분의 철거를 요구하는 것은 원고의 지나친 권리행사로서 원고에게 아무런 이익이 없음에도 오로지 피고에게 손해와 고통을 가하기 위한 행위로서 권리남용에 해당된다고 주장한다.

살피건대, 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없을 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 1991. 6.14. 선고 90다10346, 10353 판결 참조).

이 사건에 대하여 보건대, 피고가 주장한 위와 같은 사정만으로는 원고의 위 철거청구의 목적이 오직 상대방인 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 원고에게 아무런 이익이 없거나 원고의 권리 행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 없고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 제2 토지 인도청구에 관한 판단

피고가 제2 토지를 점유하고 있는지에 대하여 본다.

물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 보이는 객관적상태를 말하는 것으로서 사실적 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적 · 현실적으로 지배해야만 하는 것은 아니고 물건과 사람과의 시간적 · 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 1996. 12. 23. 선고 95다31317 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 위 인정 사실로부터 다음과 같은 사정이 추단되고, 이러한 사정을 보태어 보면, 피고는 적어도 펜스 설치를 통하여 제2 토지에 대한 점유를 개시하였다고 보는 것이 타당하고, 이처럼 특별한 시설물의 설치를 통하여 토지에 대한 점유를 개시한 이상 점유를 종료하였다고 보기 위해서는 단순히 점유 의사를 철회하는 것만으로는 부족하고, 그에 상응한 외부적 행동(예컨대 점유 인정의 근거가 된 이 사건 펜스를 철거하거나 이 사건 주택과 이 사건 부동산 사이에 담장을 설치함으로써 출입을 막는 조치 등)이 있어야 할 것인데 이 사건에서 피고가 제2 토지의 점유를 종료하였다고 인정할 만한 별다른 외부적 행태를 찾을 수 없다. 그렇다면 피고는 여전히 제2 토지를 점유하고 있다고 봄이 상당하다.

① 이 사건 펜스는 제2 토지의 우측 경계선과 이 사건 부동산 중 제2 토지와 그북쪽 부분(별지 도면 표시 1, 2, 8, 9, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분)을 구분하는 경계선 위에 설치되어 있고, 위 양쪽 펜스는 빈틈없이 서로 연결되어 있다. 이로써 이 사건 펜스로 인하여 이 사건 부동산 중 제2 토지와 나머지 부분은 외관상 뚜렷하게 구분된다(제2 토지의 나머지 두 면은 남동쪽으로 공로와 남서쪽으로 이 사건주택과 각각 접하고 있다).

- ② 이 사건 펜스는 성인 키 정도의 높이로서 펜스의 내부와 외부를 가르는 담장역할을 하고 있어 펜스가 설치된 방면에서는 억지로 펜스를 넘어오지 않는 한 이 사건부동산으로 출입할 수 없다.
- ③ 반면, 이 사건 주택과 이 사건 부동산 사이에는 진 · 출입을 가로막는 어떠한 종류의 장애물도 없다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 제2 토지를 인도할 의무가 있다.

다. 부당이득반환청구에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고는 원고에게 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 날 이후로서 원고가 구하는 2014. 5. 15.부터 2016. 1. 21.까지 임료 상당의 부당이 득인 398,610원과 2016. 1. 22.부터 앞서 본 철거 및 인도의무의 이행완료일까지 연238,080원(=월 19,840원 × 12월)의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다(피고가 부당이득반환의무의 존부를 다투고 있는 이상 변론종결일 다음 날 이후 장래발생할 부당이득에 대하여도 미리 청구할 필요가 인정된다).

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 각 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 채성호