

의정부지방법원 2017. 9. 29 선고 2017가단10060 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고주식회사 고도산업

피고A

변론 종결 2017. 9. 8.

판결 선고 2017. 9. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 포천시 B대 1,484㎡ 및 C대 1,058㎡ 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③ 내지 7, 4, 5, 6, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내(다) 부분 30.91㎡ 지상에 설치된 목조·벽돌조 스테트지붕 가건물, 별지 도면 표시 ⑮ 내지 ⑫, ⑨, ⑩, ⑪, ⑬ 내지 ⑰, ⑱의 각 점을 차례로 연결한 선내(라) 부분 123.51㎡ 지상에 설치된 목조·흙벽·시멘트벽돌조 기와형플라스틱지붕 단층 주택 및 가건물을 각 철거하고,

나. 포천시 C 대 1,058㎡ 중 별지 도면 표시 ⑩, ⑪, ⑭ 내지 ②, ④의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마) 부분 66.54㎡ 지상에 설치된 목조·벽돌조 스테트지붕 단층 창고를 철거하며,

다. 포천시 B 대 1,484㎡ 중 별지 도면 표시 ① 내지 ⑤, 9, 6, ⑳, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 72㎡, C 대 1,058㎡ 중 별지 도면 표시 ㉑, ⑯, ④, ⑤ 내지 ㉑의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 320㎡를 각 인도하고,

라. 498,873원 및 2017. 8. 1.부터 위 다.항 기재 각 토지의 인도완료일까지 월 63,628원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가·나·다.항. 피고는 원고에게 507,290원 및 2017. 8. 1.부터 주문 제1의 다.항 기재 각 토지의 인도완료일까지 월 65,660원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 1) 원고는 2016. 12. 9. 포천시 B 대 1,484m² 및 C 대 1,058m²에 관한 소유권을 취득하였다.
2) D은 2017. 3. 28. 위 B 토지 중 250/1,484 지분에 관한 소유권을 취득하였는바, 이로써 위 B 토지는 원고와 D의 공유가 되었다.

나. 1) 위 B 토지 및 C 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③ 내지 7, 4, 5, 6, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 30.91m² 지상에는 목조·벽돌조 스테트지붕 가건물이 설치되어있고, 별지 도면 표시 ⑮ 내지 ⑳, ㉑, ㉒, ㉓ 내지 ㉗, ㉘의 각 점을 차례로 연결한 선내(라) 부분 123.51m²지상에는 목조·흙벽·시멘트벽돌조 기와형플라스틱지붕 단층 주택 및 가건물이 설치되어있으며, 2) 위 C 토지 중 별지 도면 표시 ㉙, ㉚, ㉛ 내지 ㉝, ㉞의 각 점을 차례로 연결한 선내(마) 부분 66.54m² 지상에는 목조·벽돌조 스테트지붕 단층 창고가 설치되어있다.

다. 위 나.항 기재 각 건물(이하 '위 각 건물'이라 한다)은 미등기건물인바, E이 1970년대에 위 각 건물을 매수한 다음 1992년경 사망하였고, E의 사망 이후 현재까지 E의 자녀들 중 1인인 피고, 피고의 가족들, 피고의 동생이 위 각 건물에서 거주하고 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 1, 4 내지 10호증, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관하여

가. 철거 및 인도 청구에 관하여

타인의 토지 위에 건립된 건물로 인하여 그 토지의 소유권이 침해되는 경우 그 건물을 철거할 의무가 있는 사람은 그 건물의 소유권자나 그 건물이 미등기건물일 때에는 이를 법률상·사실상 처분할 수 있는 사람이라 할 것이다(대법원 1987. 11. 24. 선고 87다카257·258 판결 참조, 따라서 위 각 건물의 소유자가 아니므로 철거 및 인도 의무를 부담하지 않는다는 피고의 주장은 이를 받아들이지 않는다).

위 법리에 비추어 보건대, 위 1의 다.항 기재 기초사실들에 의하면, 위 각 건물의 법률상·사실상 처분권자는 피고라고 봄이 상당하고, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 위 각 건물의 법률상·사실상 처분권자로서 위 B 토지 중 별지 도면 표시 ① 내지 ⑤, ⑬, ⑭, ⑮, ⑯의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 72m² 및 위 C 토지 중 별지 도면 표시 ⑮, ⑯, ⑰, ⑱ 내지 ⑳의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 320m를 점유·사용하고 있는 사실을 인정할 수 있으므로[위(가) 및 (나) 부분은 위 각 건물의 담장으로 둘러싸인 부분인 것으로 보인다(변론조서 참조)], 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 위 각 건물을 철거하고, 위 B 토지 중 별지 도면 표시(가) 부분 72m² 및 위 C 토지 중 별지 도면 표시(나) 부분 320m²를 인도하여야 한다.

나. 차임 상당의 부당이득반환청구에 관하여

갑 11호증에 의하면, 위 B 토지 중 별지 도면 표시(가) 부분 72m² 및 위 C 토지 중 별지 도면 표시 (나) 부분 320m²의 차임이 원고가 위 B 토지 및 C 토지에 관한 소유권을 취득한 2016. 12. 9.부터 2017. 7. 31.까지의 경우 507,290원이고, 2017. 7. 31. 기준 월 65,660원인 사실을 인정할 수 있고, 그 후의 차임 역시 같은 액수일 것으로 추인되는바, 원고가 2017. 3. 28. 위 B 토지 중 250/1,484 지분에 관한 소유권을 상실함으로써 1,234/1,484 지분에 관한 소유권만을 가지게 된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이를 기초로 원고의 부당이득반환청구권의 액수를 계산하면, 2016. 12. 9.부터 원고의 소유권 상실일 전날인 2017. 3. 27.까지의 경우 235,296원(= 507,290원 × 109일1) / 235일2), 원 미만은 버림, 이하 같다)이고, 2017. 3. 28.부터 2017. 7. 31.까지의 경우 263,577원[= (507,290원 - 235,296원) × (72m² × 1,234지분/1,484지분 + 320m²) / (72m² + 320m²)]이며, 2017. 8. 1.부터의 경우 월 63,628원 [= 65,660원 × (72m² × 1,234지분/1,484지분 + 320m²) / (72m² + 320m²)]이 된다(원고는, 실제로 D에게 매도한 것은 위

B 토지 1,484㎡ 중 D이 건물을 소유하는 방법으로 점유하고 있는 250㎡로, 피고가 점유·사용하고 있는 72㎡는 위 250㎡ 이외의 부분이므로, 공유지분의 비율대호가 아니라 위 B 토지 1,484㎡ 중 72㎡ 전부에 관하여 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다고 주장하므로 살피건대, 위 B 토지에 관한 원고와 D의 공유관계를 구분소유적 공유관계라 볼 수 있다 하더라도, 대외적인 관계에 있어 구분소유적 공유자는 일반 공유자로서의 지위를 가질 뿐이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다).

따라서 피고는 원고에게 498,873원(= 235,296원 + 263,577원) 및 2017. 8. 1.부터 위 B 토지 중 별지 도면 표시(가) 부분 72㎡ 및 위 C 토지 중 별지 도면 표시(나) 부분 320㎡의 인도완료일까지 월 63,628원의 비율로 계산한 돈을 지급하여야 한다.

3. 피고의 주장에 관하여

가. 피고는, 설령 피고의 철거 및 인도 의무가 인정된다 하더라도 피고의 상속지분의 범위 내에서만 철거 및 인도 의무를 부담한다고 주장하므로 살피건대, 위 각 건물의 법률상·사실상 처분권자는 피고라고 봄이 상당함은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고는, E이 위 각 건물을 그 소유자로부터 적법하게 매수하였고, 피고는 E의 상속인이므로, 위 각 건물의 부지에 관하여 적법한 점유·사용의 권한이 있고, 따라서 원고에 대하여 부당이득반환의무를 부담하지 않는다고 주장하므로 살피건대, E의 상속인으로서 위 각 건물의 소유자에 대하여 갖는 소유권이전등기청구권이 위 각 건물의 부지의 소유자인 원고에게 대항할 수 있는 적법한 점유·사용의 권한이라고는 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사한재상

별지

1) 2016. 12. 9.부터 2017. 3. 27.까지의 일수

2) 2016. 12. 9.부터 2017. 7. 31.까지의 일수