

의정부지방법원 2022. 3. 16 선고 2021가단7276 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A의 소송수계인 B

피 고 C

소송대리인 변호사 전성

변 론 종 결 2022. 1. 19.

판 결 선 고 2022. 3. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 제2목록 기재 건물을 철거하고, 별지 제1목록 기재 토지를 인도하며,
나. 2021. 7. 29.부터 별지 제1목록 기재 토지의 인도 완료일까지 월 152,055원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고에게 2021. 1. 1.부터 별지 제1목록 기재 토지의 인도 완료일까지 월 152,055원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 제1목록 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)가 있는 강원 철원군 D리 E은 1967년 정부의 E 건설계획에 따라 주민들에게 점유·사용하도록 제공된 토지로서, 그 주민들은 토지소유자에게 매년 공시지가의 5%에 해당하는 금액을 도지로 지급해왔다.

나. A는 1981. 2. 16. 이 사건 토지를 매수하여 1981. 2. 18. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지 위에 있는 별지 제2목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)은 1979. 11. 15. 사용승인을 받은 건물로서, 피고는 2012. 5. 10. 이 사건 건물의 소유권을 취득한 후 이 사건 토지의 소유자인 A에게 매년 공시지가의 5%에 해당하는 금액을 도지로 지급해왔다.

라. A가 2021. 5. 31. 3년분 차임 미지급을 이유로 임대차를 해지한다는 의사표시를 하여, 그 의사표시가 기재된 이 사건 소장 부분이 2021. 6. 11. 피고에게 송달되었다.

마. A는 2021. 6. 30. 이 사건 토지를 원고에게 매도하여 2021. 7. 29. 소유권이전등기를 마쳐주었고, 원고는 2021. 9. 29. 이 사건 소송을 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 판단

위 인정사실에 의하면, A와 피고 사이에는 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물의 소유를 목적으로 한 기간의 정함이 없는 임대차계약이 성립하였다고 할 것인데, A는 피고의 차임 미지급을 이유로 위 임대차계약을 해지하였으므로, 그 해지 의사표시가 피고에게 도달한 2021. 6. 11. 위 임대차계약은 종료하였다고 할 것이다.

그 후 원고는 이 사건 토지의 소유권을 취득하였고, 피고는 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 소유함으로써 그 대지인 이 사건 토지를 점유하여 원고의 소유권 행사를 방해하고 있으며, 이로써 이 사건 토지에 대한 사용이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 이 사건 토지에 대한 사용이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가 부당이득의 액수에 관하여 본다. 통상 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인데, 이 사건 토지의 연 차임을 공시지가의 5%로 정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제5호증의 기재에 의하면 이 사건 토지의 2021. 1. 1. 기준 개별공시지가는 83,700원/㎡인 사실을 인정할 수 있으므로, 이에 따라 계산한 이 사건 토지의 2021년 연 차임은

1,824,660원(=83,700원/㎡×436㎡×0.05)이고 월 차임은 152,055원(=1,824,660원÷12)이다.

따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 피고의 이 사건 토지 점유일 이후로서 원고가 소유권을 취득한 2021. 7. 29.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 152,055원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(원고는 2021. 1. 1.부터 월 152,055원의 비율로 계산한 돈을 구하나, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 것은 2021. 7. 29.이므로 원고가 부당이득으로 청구할 수 있는 것은 그 이후의 금액이다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 않는다).

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김송현

별지

부동산의 표시	
제1목록	
강원도 철원군	대 436㎡
제2목록	
강원도 철원군	
지상	
· 시멘트벽돌조 시멘트기와지붕 주택(등기부상 시멘트벽돌조 시멘트기와 지붕 단층주택) 79.34㎡	
· 시멘트블록조 스테트지붕 축사(등기부상 시멘트블록조 스테트지붕 단층축사) 49.4㎡	
- 이 상 -	

