

인천지방법원 부천지원 2016. 3. 11 선고 2015가단9938 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고주식회사 구름

피고중앙알엔티 주식회사

변론 종결 2016. 2. 19.

판결 선고 2016. 3. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 김포시 대곶면 대능리 554 임야 1,286m² 중

1) 별지 제1도면 표시 1, 11, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분
지상 천막창고 51m²,

2) 같은 도면 표시 12, 17, 16, 15, 14, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 지상
천막창고 15m²,

나. 김포시 대곶면 대능리 557-1 임야 394m² 중

1) 별지 제2도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 지상 공장 1m²,

2) 같은 도면 표시 14, 15, 16, 17, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 지상 공장 3m²
를 각 철거하고,

다. 위 가.항과 나.항 기재 각 (ㄴ), (ㄷ)부분 토지를 각 인도하며,

라. 1,884,690원 및 2015. 12. 1.부터 위 가.항 기재 (ㄴ), (ㄷ) 부분 지상 천막공장 철거 및 위 (ㄴ),
(ㄷ)부분 토지 인도 완료일까지 월 41,910원, 위 나.항 기재 (ㄴ), (ㄷ) 부분 지상 공장 철거 및 위
(ㄴ), (ㄷ)부분 토지 인도 완료일까지 월 3,220원의 각 비율로 계산한 돈과

마. 6,444,388원 및 이에 대하여 2016. 1. 6.부터 2016. 3. 11.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다
값는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을
각 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가. 나. 다. 라.항(청구취지 제1의 라.항 기재 135,101원은 135,010원의 오기인 것으로
보인다) 및 피고는 원고에게 12,414,156원 및 이에 대하여 2016. 1. 5.부터 이 사건
판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 값는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을
지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2012. 4. 25. 김포시 대곶면 대능리 554 임야 1,286m²(이하 '이 사건 제1토지'라 한다),
김포시 대곶면 대능리 557-1 임야 394m²(이하 '이 사건 제2토지'라 한다)에 관한 소유권이전등기를
마친 이 사건 제1, 2토지의 소유자이고, 피고는 2010. 10. 7. 이 사건 제1, 2 토지와 인접한 김포시
대곶면 대릉리 553 공장용지 2,215m², 같은 리 552 공장용지 430m², 같은 리 557 공장용지
175m²(이하 이를 통칭하여 '이 사건 인접토지'라 한다)와 이 사건 인접토지 지상 알.씨조 슬래브지붕
2층 공장(이하 '이 사건 공장'이라 한다), 위 553 토지 지상 천막창고 1동의 소유자이다. 이 사건 제1,

2 토지와 이 사건 인접토지의 형상은 아래 도면과 같다.

DIAGRAM: 이 사건 제1, 2 토지와 인접토지의 형상 도면(이미지 생략)

나. 피고는 원고아 이 사건 제2토지의 소유권을 취득하기 전부터 임의로 이 사건 제2토지 부분에 울타리를 설치하고, 그 지상에 축조된 가건물을 자신의 공장 운영을 위하여 사용하고 있었는데, 이 사건 제1, 2토지의 소유권을 취득한 원고가 2012. 5. 말경 피고에게 원고 소유 토지의 임의 사용에 항의하면서 경계를 침범한 피고 소유의 건물의 철거 및 토지 인도를 청구하자 2012. 7. 5. 원고에게 피고 소유의 천막창고 1동이 이 사건 제1토지 중 297㎡를, 이 사건 공장의 일부와 당시 피고가 사용하고 있던 가건물이 이 사건 제2토지 중 198㎡ 부분을 침범하여 축조된 사실을 확인하고, 같은 달 30.까지 이를 철거하며, 이를 이행하지 않을 경우 토지소유자의 임의철거 및 토지사용료(시가기준) 청구에 이의를 제기하지 않겠다는 내용의 철거 약속서를 작성하여 주었다. 다. 피고는 2012. 9.경 이 사건 제2토지 지상 가건물을 철거하였고, 2012. 12.경 이 사건 제2토지 지상에 축조된 이 사건 공장의 일부를 철거하였으며, 2013. 4. 30.경 이 사건 제2토지 지상에 설치하였던 울타리를 철거하였다.

라. 피고는 이 사건 변론 종결일 현재 이 사건 제1토지 중 별지 제1도면 표시 1, 11, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 경사면 51㎡와 같은 도면 표시 12, 17, 16, 15, 14, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 15㎡를 이 사건 제1토지와 인접한 부분의 천막창고 1동 소유를 위해 점유하고 있고, 이 사건 제2토지 중 별지 제2도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 1㎡와 같은 도면 표시 14, 15, 16, 17, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 3㎡를 이 사건 공장 소유를 위해 점유하고 있다.

마. 한편, 피고는 위 다.항과 같이 이 사건 제2토지 지상 가건물과 울타리를 철거한 이후에도 원고로부터 허락을 받지 않은 채 이 사건 제2토지의 일부를 자신의 필요에 따라 자신의 공장 운영을 위한 적치장이나 출입로, 주차장 등으로 사용해 왔고, 이 사건 제2토지와 맞닿아 있는 이 사건 공장 출입문을 폐쇄하지 않고 계속 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 3, 제3 내지 8호증, 제12호증의 1 내지 56, 제14호증, 제15호증의 1 내지 17, 제19호증의 1, 2, 제20호증의 1, 2, 을 제1, 2, 3호증의 각 기재

및 영상, 이 법원의 현장 검증 결과, 감정인 A의 측량감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 철거 및 인도 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 소유권에 기한 방해배제 및 인도를 구하는 원고에게, ① 이 사건 제1토지 중 별지 제1도면 표시 1, 11, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 경사면 51㎡, 같은 도면 표시 12, 17, 16, 15, 14, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 15㎡ 지상 천막창고, ② 이 사건 제2토지 중 별지 제2도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 1㎡, 같은 도면 표시 14, 15, 16, 17, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 3㎡ 지상 공장을 각 철거하고, ③ 이 사건 제1토지 중 (ㄴ), (ㄷ)부분, 이 사건 제2토지 중 (ㄴ), (ㄷ)부분을 각 인도할 의무가 있다.

피고는 이 사건 인접토지와 경계를 이루는 이 사건 제1토지 부분이 급사면이므로 위 ①과 같은 천막창고 철거 청구는 신의칙에 위반되거나 권리남용에 해당한다는 취지로 주장하나, 원고가 스스로 과도한 복토 공사나 굴착 공사를 통해 급사면을 만들었다거나 위 ①과 같은 천막창고 철거와 그 부분 토지의 인도를 받음으로써 원고에게 아무런 이익이 되지 않는다는 등의 특별한 사정을 인정할 증거가 없는 이상 천막창고의 철거가 사실상 곤란하다는 사정만으로는 원고의 이 부분 철거 청구가 권리남용에 해당한다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 임료 상당의 부당이득반환 청구에 관한 판단

1) 이 사건 제1토지 부분에 관한 판단 앞서 본 사실에다가 감정인 B의 임료 감정결과를 종합하면, 피고가 제1의라.항과 같이 이 사건 제1토지 중 일부를 점유할 법률상 권원 없이 천막공장 소유를 위하여 점유·사용하고 있는 사실, 원고가 이 사건 제1토지의 소유권을 취득한 2012. 4. 25.부터 2015. 11. 30.까지 피고가 점유·사용하고 있는 부분에 해당하는 임료 상당액이 1,749,680원(= 2012. 4. 25.부터 2013. 4. 24.까지 월 41,080원, 2013. 4. 25.부터 2014. 4. 24.까지 38,770원, 2014. 4. 25.부터 2015. 4. 24.까지 40,750원, 2015. 4. 25.부터 2015. 11. 30.까지 월 41,910원)인 사실을 인정할 수 있고, 2015. 12. 1. 이후의 임료도 2015. 11. 30.까지의 임료와 같은 금액 상당이라고 추인할 수 있다.

따라서 피고는 원고에게 1,749,680원 및 2015. 12. 1.부터 이 사건 이 사건 제1토지 중 별지 제1도면 표시 1, 11, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 경사면 51㎡, 같은 도면 표시 12, 17, 16, 15, 14, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 15㎡ 지상 천막창고를 철거하고, 위 (ㄴ), (ㄷ)부분을 인도할 때까지 월 41,910원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 이 사건 제1토지 부분을 실질적으로 사용, 수익하고 있지 않으므로, 부당이득반환 의무가 없다는 취지로 주장하나, 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물이나 공작물 등을 소유하고 있는 자는 그 자체로서 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 하므로(대법원 2012. 12. 13. 선고 2012다71978 판결, 대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 등 참조), 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 이 사건 제2토지 부분에 관한 판단 앞서 본 사실에다가 감정인 B의 임료 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 제1의라.항과 같이 이 사건 제2토지 중 별지 제2도면 표시 (ㄴ)부분 1㎡, (ㄷ)부분 3㎡를 점유할 법률상 권원 없이 자신의 공장 소유를 위하여 점유·사용하고 있는 사실, 피고가 이 사건 제2토지에 임의로 울타리를 설치하고, 이 사건 제2토지 중 별지 제2도면 표시 1, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 17, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 358㎡를 법률상 권원 없이 사용하여 오다가 2013. 4. 30.경에야 그 울타리를 철거한 사실, 피고가 울타리를 철거한 이후에도 위 (ㄴ)부분 중 일부를 자신의 필요 따라 사용해온 사실, 원고가 이 사건 제2토지의 소유권을 취득한 2012. 4. 25.부터 2015. 11. 30.까지 위 (ㄴ), (ㄷ)부분 임료 상당액이 135,010원(= 2012. 4. 25.부터 2013. 4. 24.까지 월 3,170원, 2013. 4. 25.부터 2014. 4. 24.까지 2,990원, 2014. 4. 25.부터 2015. 4. 24.까지 3,150원, 2015. 4. 25.부터 2015. 11. 30.까지 월 3,220원)이고, 위 (ㄴ)부분 임료 상당액이 2012. 4. 25.부터 2013. 4. 24.까지는 월 283,710원, 2013. 4. 25.부터 2014. 4. 24.까지는 월 267,600원, 2014. 4. 25.부터 2015. 4. 24.까지는 월 281,920원, 2015. 4. 25.부터 2015. 11. 30.까지는 월 289,080원인 사실을 인정할 수 있고, 2015. 12. 1. 이후의 임료도 2015. 11. 30.까지의 임료와 같은 금액 상당이라고 추인할 수 있다.

다만, 피고가 2013. 5. 1. 이후 위 (ㄱ)부분 중 일부를 법률상 권원 없이 사용한 사실은 인정되나, 그 점유·사용의 양태에 비추어 볼때 점유·사용 면적이나 방법, 정도 등을 특정하기 곤란하므로 형평의 원칙과 피고가 점유·사용한 기간, 방법, 피고가 원고에게 위 1의 나.항과 같이 확약서를 작성하여 주었던 사정 등을 종합적으로 고려하여 2013. 5. 1. 이후 피고의 위 (ㄱ)부분 사용으로 인한 부당이득금은 통상적인 임료 상당액의 1/3로 정한다.

따라서 피고는 원고에게 2012. 4. 25.부터 2015. 11. 30.까지 위 (ㄴ), (ㄷ)부분 임료 상당의 부당이득금 135,010원 및 2015. 12. 1.부터 이 사건 제2토지 중 별지 제2도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 1m², 같은 도면 표시 14, 15, 16, 17, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 3m² 지상 공장을 철거하고, 위 (ㄴ), (ㄷ)부분을 인도할 때까지 월 3,220원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금과 위 (ㄱ)부분 임료 상당의 부당이득금 6,444,388원(= 2012. 4. 25.부터 피고가 울타리를 철거한 2013. 4. 30.까지 3,461,322원(2012. 4. 25.부터 2013. 4. 24.까지 3,404,580원 + 2013. 4. 25.부터 2013. 4. 30.까지 56,742원) + 2013. 5. 1.부터 원고가 구하는 2016. 1. 4.까지 2,983,066원[= 8,949,198원(2013. 5. 1.부터 2014. 4. 24.까지 3,154,518원 + 2014. 4. 25.부터 2015. 4. 24.까지 3,383,100원 + 2015. 4. 25.부터 2015. 12. 31.까지 2,374,280원 + 2016. 1. 1.부터 2016. 1. 4.까지 37,300원) × 1/3, 각 원미만 버림] 및 이에 대하여 원고가 지급을 구하는 구체적인 부당이득의 범위를 특정하여 지급을 구한 2016. 1. 5.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일인 2016. 1. 6.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2016. 3. 11.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다. 소결론

피고는 원고에게, 이 사건 제1토지 중 이 사건 별지 제1도면 (ㄴ), (ㄷ)부분 지상 천막창고와 이 사건 별지 제2토지 중 별지 제2도면 표시 (ㄴ), (ㄷ)부분 지상 공장을 각 철거하고, 위 각 (ㄴ), (ㄷ)부분 각 토지를 인도하며, 1,884,690원(= 1,749,680원 + 135,010원) 및 2015. 12. 1.부터 이 사건 제1토지 중 이 사건 별지 제1도면 (ㄴ), (ㄷ) 지상 천막공장 철거 및 위 각 부분 인도일까지 월

41,910원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금과 이 사건 제2토지 중 별지 제2도면 표시 (ㄴ), (ㄷ) 지상 공장 철거 및 위 각 부분 인도일까지 월 3,220원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금, 이 사건 제2토지 중 별지 제2도면 표시 (ㄱ)부분 임료 상당의 부당이득금 6,444,388원 및 이에 대하여 2016. 1. 6.부터 2016. 3. 11.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사정우혁

별지