

창원지방법원 마산지원 2018. 7. 19 선고 2017가단1311 판결 [건물철거 및 토지인도등]

전 문

원고(선정당사자)주식회사 A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H 유한회사

8. 주식회사 I

9. J

10. K

11. L

피고 1, 2, 5, 6, 11의 소송대리인 법무법인 다울

담당변호사 김종환

변론 종결2018. 6. 28.

판결 선고2018. 7. 19.

주 문

1. 원고(선정당사자) 및 선정자들에게,

가. 별지1 '철거할 건물의 표시' 기재 각 건물 중,

- 1) 피고 B는 (1)항 기재 건물을,
 - 2) 피고 C은 (2), (10)항 기재 각 건물을,
 - 3) 피고 E은 (4)항 기재 건물을,
 - 4) 피고 F은 (5)항 기재 건물을,
 - 5) 피고 G는 (6)항 기재 건물을,
 - 6) 피고 H 유한회사는 (7), (12)항 기재 각 건물을,
 - 7) 피고 주식회사 I은 (8), (11), (14), (16), (17)항 기재 각 건물을,
 - 8) 피고 J은 (9)항 기재 건물을,
 - 9) 피고 K는 (13)항 기재 건물을,
 - 10) 피고 L은 (15)항 기재 건물을
- 각 철거하고,

나. 별지2 '피고별 인도할 토지의 표시' 중,

- 1) 피고 B는 순번 1 기재 토지를,
 - 2) 피고 C은 순번 2, 10 기재 각 토지를,
 - 3) 피고 E은 순번 4 기재 토지를,
 - 4) 피고 F은 순번 5 기재 토지를,
 - 5) 피고 G는 순번 6 기재 토지를,
 - 6) 피고 H 유한회사는 순번 7, 12 기재 각 토지를,
 - 7) 피고 주식회사 I은 순번 8, 11, 14, 16, 17 기재 각 토지를,
 - 8) 피고 J은 순번 9 기재 토지를,
 - 9) 피고 K는 순번 13 기재 토지를,
 - 10) 피고 L은 순번 15 기재 토지를
- 각 인도하라.

2. 별지3 '임료계산표'의, '피고'란 기재 각 피고들은 '이행 상대방'란 기재 원고(선정당사자) 및 선정자들에게 '지급금원'란 기재 각 금원을 지급하라.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고(선정당사자) 및 선정자들(이하 '원고 등'이라 한다)은 창원시 마산합포구 M 대 469.4m², N 대 158.7m², O 대 95.9m²(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)를 부동산 임의경매절차(창원지방법원 마산지원 P)에서 매수하여 2017. 2. 10. 그 소유권[원고(선정당사자) 3/5, 선정자 Q 1/5, 선정자 R 1/5]을 취득하였다.

나. 이 사건 각 토지는 그 지상에 존재하는 별지1 '철거할 건물의 표시' 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다) 사용에 이용되고 있는데, 피고들은 원고 등이 이 사건 각 토지 소유권을 취득하기 전부터 이 사건 각 건물을 각 피고별로 주문 제1의 가.항에서 철거를 명하는 부분을 소유하고 있다(다만, 피고 D는 별지2 '피고별 인도할 토지의 표시'의 순번 3에 기재된 건물을 2018. 3. 8.까지만 소유하다가 이를 양도하였고, 이에 원고 등은 피고 D에 대한 인도 및 철거청구는 취하하였다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 각 인정사실에 의하면, 이 사건 각 건물 소유자인 피고들은 이 사건 토지 소유자인 원고 등에게, 각

소유하고 있는 건물을 철거하고, 해당 건물 소유에 제공되고 있는 토지를 인도할 의무가 있고, 각 토지 인도 완료일까지 토지 점유·사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다(다만, 위에서 본 바와 같이 피고 D는 2018. 3. 8. 건물 소유권을 상실하였으므로, 건물 철거 및 토지 인도의무는 부담하지 아니한다).

나아가, 피고들이 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 이 법원의 감정평가사 S에 대한 감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 더해 보면, 이 사건 각 토지 임료 액수는, 원고 등이 이 사건 각 토지의 소유권을 취득한 2017. 2. 10.부터 2018. 2. 9.까지 33,036,120원, 2018. 2. 10.부터 2018. 5. 9.까지 8,609,260원인 사실이 인정되고, 이를 기초로 각 피고들이 건물을 소유하면서 점유·사용하는 토지 면적에 따라 산정한 부당이득의 액수는 별지3 '임료계산표'의 각 피고별 기재 금액과 같으므로, 피고들은 원고 등에게 별지3 '임료계산표'의 각 피고별 기재 금액을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B, C, F, G, L의 주장 등에 관한 판단

가. 먼저 피고 B, C, F, G, L(이하 '피고 B 등'이라 한다)은, 피고들은 이 사건 각 건물 소유를 위해 이 사건 각 토지에 관하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제2조 제6호에서 규정한 대지사용권을 취득하였고, 집합건물법 제20조 제2항에 의하면, 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으므로, 원고 등이 임의경매 절차에서 이 사건 토지를 매수하였다 하더라도 피고들은 여전히 이 사건 각 토지에 관한 대지사용권을 보유하고, 따라서 원고 등은 피고들에게 건물 철거 및 토지 인도를 구할 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나, ① 피고들이 이 사건 각 토지에 대한 대지사용권을 취득하였다고 인정할 증거가 없는 점[피고들은 대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결을 근거로 이 사건 각 건물 소유자인 피고들은 특별한 요건 없이 당연히 이 사건 각 토지에 관한 대지사용권을 취득하였다는 취지로 주장하나, 위 대법원 판결에 의하더라도 집합건물 소유자가 토지에 관한 대지사용권을 취득하기 위해서는 당해 대지를 사용할 수 있는 권리(예를 들어 소유권, 지상권, 전세권 등)를 보유하여야 하고, 단지 그 외의 특별한 요건이 필요하지 않다는 것이므로, 피고들이 이 사건 각 토지에 대한 대지사용권을 취득하였다고 주장하기 위해서는 이 사건 토지를 사용할 수 있는 권리(소유권, 지상권,

전세권 등)를 보유한 사실을 증명하여야 한다], ② 피고 B 등이 들고 있는 집합건물법 제20조 제2항은 집합건물 구분소유자가 전유부분과 대지사용권을 분리처분하는 것을 제한하는 규정일 뿐이므로, 이 사건과 같이 구분소유자의 의사와 무관하게 토지 소유권이 제3자에게 이전된 경우는 위 집합건물법 제20조 제2항이 적용된다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 피고 B 등의 위 주장은 이를 받아들일 수 없다.

나. 다음으로, 피고 B 등은, 원고 등이 이 사건 각 토지를 헐값에 매수한 후 이 사건 각 건물 소유자들에게 토지를 비싼 값에 되팔기 위하여 이 사건 소를 제기하였으므로, 원고 등의 이 사건 청구는 권리남용에 해당한다는 취지로 주장하나, 피고 B 등이 주장하는 사정만으로는, 원고 등의 이 사건 청구가 권리남용에 해당한다고 볼 수 없으므로, 피고 B 등의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 것 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고 등의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로, 이를 모두 인용하기로 한다.

판사김윤석

별지