

창원지방법원 통영지원 2021. 3. 4 선고 2019가단2611 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 한려 법무법인 담당변호사 한상열

피 고 B

변 론 종 결 2021. 2. 4.

판 결 선 고 2021. 3. 4.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 거제시 C 답 965㎡ 중 ① 별지 도면 표시 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 138의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’부분 지상 법당 건물 166㎡, ② 같은 도면 표시 64, 65, 66, 67, 68, 125, 124, 123, 64의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 포장도로 22㎡, ③ 같은 도면 표시 62, 61, 127, 128, 62의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’부분 돌계단 19㎡, ④ 같은 도면 표시 130, 131, 132, 133, 130의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄹ’부분 지상 약불전 건물 4㎡, ⑤ 같은 도면 표시 134, 135, 136, 137, 134의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅎ’부분 지상 칠성각 건물 10㎡를 각 철거하고, 거제시 C 답 965㎡를 인도하고, 나. 15,133,950원과 2020. 9. 24.부터 위 가.항 기재 각 건물 및 지상물 철거와 토지의 인도 완료일까지 월 593,370원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고는 원고에게,

가. 거제시 D 임야 463,537㎡ 중 ① 별지 도면 표시 94, 95, 96, 93, 94의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’부분 지상 굿당 10㎡, ② 같은 도면 표시 97, 98, 31, 32, 97의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 지상 거주실 건물 12㎡, ③ 같은 도면 표시 7, 8, 9, 99, 100, 7의 각 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’부분 창고 5㎡, ④ 같은 도면 표시 101, 102, 103, 104, 101의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄹ’부분 비닐하우스 13㎡, ⑤ 같은 도면 표시 105, 106, 107, 108, 105의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 지상 찻집 7㎡, ⑥ 같은 도면 표시 109, 110, 111, 112, 109의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 지상 홍보게시판 5㎡, ⑦ 같은 도면 표시 113, 114, 115, 116, 113의 각 점을 순차로 연결 한 선내 ‘ㅅ’부분 지상 창고 건물 7㎡, ⑧ 같은 도면 표시 117, 118, 119, 120, 117의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅇ’부분 지상 컨테이너 23㎡, ⑨ 같은 도면 표시 121, 122, 64, 65, 66, 67, 68, 88, 87, 86, 121의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅈ’부분 포장도로 39㎡, ⑩ 같은 도면 표시 129, 126, 61, 62, 129의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅊ’부분 돌계단 8㎡, ⑪ 같은 도면 표시 156, 157, 158, 159, 156의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 지상 산신각 건물 13㎡를 각 철거하고, 같은 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘나’부분 토지 1,507㎡ 및 같은 도면 표시 76, 77, 23, 92, 91, 90, 89, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘다’부분 토지 49㎡를 각 인도하고,

나. 15,249,110원과 2020. 9. 24.부터 위 가.항 기재 각 건물 및 지상물 철거와 각 토지의 인도 완료일까지 월 386,670원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 창원지방법원 통영지원 E 부동산임의경매절차(이하 ‘이 사건 경매절차’라 한다)에서 2018. 6. 18. 거제시 C 답 965㎡(이하 ‘이 사건 C 토지’라 한다)를 낙찰 받아, 2018. 6. 28. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2017. 1. 23. 거제시 D 임야 463,537㎡(이하 ‘이 사건 D 토지’라 하고, 이 사건 C 토지와 통칭하여 ‘이 사건 각 토지’라 한다)를 F, G으로부터 매수하여 2017. 2. 27. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 원고가 이 사건 C 토지를 취득하기 이전 위 토지 지상에 ① 별지 도면 표시 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 138의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’부분 지상 법당 건물 166㎡, ② 같은 도면 표시 64, 65, 66, 67, 68, 125, 124, 123, 64의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅋ’부분 포장도로 22㎡, ③ 같은 도면 표시 62, 61, 127, 128, 62의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅌ’부분 돌계단 19㎡, ④ 같은 도면 표시 130, 131, 132, 133, 130의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅍ’부분 지상 약불전 건물 4㎡, ⑤ 같은 도면 표시 134, 135, 136, 137, 134의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅎ’부분 지상 칠성각 건물 10㎡(이하 ‘이 사건 1 지상물’이라 한다)을 각 설치하여 소유함으로써 이 사건 C 토지를 점유사용하고 있다.

라. 피고는 원고가 이 사건 D 토지를 취득하기 이전 위 토지 지상에 ① 별지 도면 표시 94, 95, 96, 93, 94의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’부분 지상 굿당 10㎡, ② 같은 도면 표시 97, 98, 31, 32, 97의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 지상 거주실 건물 12㎡, ③ 같은 도면 표시 7, 8, 9, 99, 100, 7의 각 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’부분 창고 5㎡, ④ 같은 도면 표시 101, 102, 103, 104, 101의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄹ’부분 비닐하우스 13㎡, ⑤ 같은 도면 표시 105, 106, 107, 108, 105의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅁ’부분 지상 찻집 7㎡, ⑥ 같은 도면 표시 109, 110, 111, 112, 109의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅂ’부분 지상 홍보게시판 5㎡, ⑦ 같은 도면 표시 113, 114, 115, 116, 113의 각 점을 순차로 연결 한 선내 ‘ㅅ’부분 지상 창고 건물 7㎡, ⑧ 같은 도면 표시 117,

118, 119, 120, 117의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅇ’부분 지상 컨테이너 23㎡, ⑨ 같은 도면 표시 121, 122, 64, 65, 66, 67, 68, 88, 87, 86, 121의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅈ’부분 포장도로 39㎡, ⑩ 같은 도면 표시 129, 126, 61, 62, 129의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅊ’부분 돌계단 8㎡, ⑪ 같은 도면 표시 156, 157, 158, 159, 156의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 지상 산신각 건물 13㎡(이하 ‘이 사건 2 지상물’이라 한다)를 각 설치하여 소유함으로써 이 사건 D 토지 중 별지 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘나’부분 토지 1,507㎡ 및 같은 도면 표시 76, 77, 23, 92, 91, 90, 89, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘다’부분 토지 49㎡, 같은 도면 표시 94, 95, 96, 93, 94의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’부분 10㎡, 같은 도면 표시 97, 98, 31, 32, 97의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 12㎡(이하 ‘이 사건 점유 부분’이라 한다)를 점유사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 H의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고는 법률상 원인 없이 원고 소유인 이 사건 각 토지 지상에 이 사건 1, 2 각 지상물을 설치하고, 이 사건 C 토지 및 이 사건 D 토지 중 이 사건 점유 부분을 점유함으로써 원고의 토지 소유권 행사를 방해하고 있다. 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 1, 2 각 지상물을 철거하고, 이 사건 C 토지 및 이 사건 점유 부분 중 원고가 구하는 바에 따라 별지 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘나’부분 토지 1,507㎡ 및 같은 도면 표시 76, 77, 23, 92, 91, 90, 89, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘다’부분 토지 49㎡ 합계 1,556㎡를 인도할 의무가 있고, 피고는 원고 소유인 이 사건 C 토지 및 이 사건 점유 부분을 점유사용함으로써 그 차임 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의

손해를 입게 하였으므로, 원고에게 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 나아가, 피고가 반환하여야 하는 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 감정인 I의 임료감정결과에 의하면, 이 사건 C 토지의 원고 소유권 취득 다음날인 2018. 6. 29.부터 2020. 9. 23.까지 위 토지의 차임 합계액은 15,133,950원이고, 2020. 9. 23.경 월 차임은 593,370원이며, 이 사건 D 토지의 원고 소유권 취득 다음날인 2017. 2. 28.부터 2020. 9. 23.까지 이 사건 점유 부분 1,583㎡의 차임 합계액은 15,249,110원이고, 2020. 9. 23.경 월 차임은 386,670원이며, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 그렇다면 피고는 원고에게, 이 사건 C 토지의 2018. 6. 29.부터 2020. 9. 23.까지의 차임 상당 부당이득액 15,133,950원과 2020. 9. 24.부터 이 사건 1 지상물 철거와 이 사건 C 토지의 인도 완료일까지 월 593,370원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 이 사건 D 토지 중 이 사건 점유 부분 1,583㎡의 2017. 2. 28.부터 2020. 9. 23.까지의 차임 상당 부당이득액 15,249,110원과 2020. 9. 24.부터 이 사건 2 지상물 철거와 이 사건 점유 부분 중 원고가 구하는 ‘나’, ‘다’부분 합계 1,556㎡의 인도 완료일까지 월 386,670원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고는, 이 사건 각 토지 지상 이 사건 1, 2 지상물에 관하여 민법 제366조에 따른 법정지상권이 성립되었다고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바에 의하면 이 사건 D 토지의 경우 원고가 경매절차가 아닌 매매로 취득하여서 민법 제366조에 따른 법정지상권이 성립될 여지가 없고, 갑 제5호증의 1의 기재에 의하면, 이 사건 C 토지의 경우 2012. 9. 11. 근저당권자 J조합, 채권최고액 195,000,000원, 채무자 피고로 하는 근저당권이 설정되었고, 이 사건 경매절차에서 위 근저당권이 최선순위 근저당권인데, 위 근저당권 설정 당시 이 사건 C 토지 지상에 이 사건 1 지상물에 관하여 어떠한 건축의 진전이 있었다고 볼 만한 사정이 없는바, 민법 제366조에서 정한 법정지상권의 성립요건이 충족되었다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 피고는, 원고가 이 사건 C 토지를 낙찰 받을 당시 이 사건 1, 2 지상물의 존재를 알고 있었는데, 이

사건 1, 2 지상물의 철거를 구하는 것은 권리의 남용이라고 주장한다.

권리의 행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 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 없고, 어느 권리행사가 권리남용이 되는가의 여부는 각 개별적이고 구체적인 사안에 따라 판단되어야 한다(대법원 2003. 2. 14. 선고 2002다62319, 62326 판결).

이러한 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 원고는 이 사건 각 토지의 소유자로서 이 사건 청구를 통하여 정당한 권리를 행사하는 것으로, 이 사건 1, 2 지상물의 철거로 원고에게 아무런 이익이 없으면서 오로지 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 목적으로 이 사건 청구를 하였다고 보기 어렵고, 설령 원고가 이 사건 경매절차에서 이 사건 1, 2 지상물의 존재를 알았다고 하더라도 그러한 사정만으로 원고의 이 사건 청구를 권리남용이라고 단정하기 어려우며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정혜승