

청주지방법원 영동지원

판 결

사 건	2017가단1010 건물철거 및 토지인도 등
원 고	A 소송대리인 B
피 고	C 소송대리인 D
변 론 종 결	2019. 7. 19.
판 결 선 고	2019. 8. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게,

- 가. 충북 옥천군 E 대 412㎡ 중 별지 감정도 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 11의 각 점을 순차 연결한 선내 (가) 부분 지상 축사 79㎡, 별지 감정도 표시 18, 19, 20, 21, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분 지상 주택 55㎡, 별지 감정도 표시 22, 23, 24, 25, 26, 22의 각 점을 순차 연결한 선내 (다) 부분 지상 사랑채 및 창고 34㎡, 별지 감정도 표시 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 순차 연결한 선내 (라) 부분 지상 창고 16㎡를 각 철거하고, 위 토지를 인도하며,
- 나. 4,843,700원과 2019. 2. 15.부터 위 토지에 대한 피고의 점유 상실일까지 매년 604,800원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 충북 옥천군 E 대 412㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 청주지방법원 옥천등기소 2008. 12. 12. 접수 제18071호로 소유권이전등기를 마친 이 사건 토지의 소유자이다.

나. 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 11의 각 점을 순차 연결한 선내 (가) 부분 지상에는 축사 79㎡, 별지 감정도 표시 18, 19, 20, 21, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분 지상에는 주택 55㎡, 별지 감정도 표시 22, 23, 24, 25, 26, 22의 각 점을 순차 연결한 선내 (다) 부분 지상에는 사랑채 및 창고 34㎡, 별지 감정도 표시 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 순차 연결한 선내 (라) 부분 지상에는 창고 16㎡(이하 이 사건 토지 지상에 건축된 위 축사 79㎡와 주택 55㎡, 사랑채 및 창고 34㎡, 창고 16㎡를 '이 사건 각 건물'이라 한다)가 건축되어 있고, 원고는 이 사건 각 건물의 소유자이다.

다. 이 사건 토지는 이 사건 각 건물의 담장 안에 위치하여 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 1, 을 제1호증의 각 기재, 을 제5 내지 9

호증의 각 영상, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정촉탁 결과 및 변론 전체의 취지

2. 건물 철거 및 토지 인도 청구 부분

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고는 이 사건 토지 지상에 건축된 이 사건 각 건물을 소유하면서 원고 소유인 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 피고의 배우자인 F가 이 사건 토지의 전 소유자인 G종중으로부터 이 사건 토지를 임차하여 위 종중의 승낙을 받아 이 사건 토지 지상에 이 사건 각 건물을 건축하였고, F가 사망한 후에는 피고가 2007년경까지 위 종중에 사용료를 지급하여 왔으며, 원고가 2008. 12. 12. 위 종중으로부터 이 사건 토지를 매수한 후에는 피고가 원고의 부친인 B 명의 계좌로 이 사건 토지의 사용료를 지급하여 왔다면서, 원고와 피고 사이에는 위 종중과 F 사이에 체결되었던 이 사건 토지에 관한 임대차계약 관계가 유지·존속되고 있으므로, 피고에게는 이 사건 토지를 점유할 권리가 있다는 취지로 주장한다.

먼저 피고가 제출한 증거만으로는, 원고와 피고 사이에 이 사건 토지에 관하여 임대차계약이 체결된 사실이나 피고의 주장처럼 F나 피고와 위 종중 사이에 이 사건 토지에 관하여 임대차계약이 체결되었다고 가정하더라도 그 임대차계약의 임대인 지위를 원고가 승계한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다만 피고의 주장처럼 피고와 위 종중 사이에 이 사건 각 건물의 소유를 목적으로

하는 이 사건 토지에 관한 임대차계약이 체결되었다고 가정할 경우 민법 제622조 제1항은 "건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다."라고 규정하고 있는바, 위 규정에 따라 원고에 대하여도 그 임대차의 효력이 생기는데 관하여 살펴본다. 그런데 갑 제2호증 2의 기재에 의하면 피고가 별지 목록 기재 건물에 관하여 청주지방법원 옥천등기소 2010. 3. 16. 접수 제3182호로 소유권보존등기를 마친 사실을 인정할 수 있으나(다만 이 사건 토지는 2008. 3. 7. 충북 옥천군 H에서 분할되었음에도 그 후에 소유권보존등기가 마쳐진 별지 목록 기재 건물은 소재지번을 이 사건 토지가 아닌 충북 옥천군 H으로 하여 소유권보존등기가 마쳐졌다), 원고가 이 사건 토지에 관하여 청주지방법원 옥천등기소 2008. 12. 12. 접수 제18071호로 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 보았는바, 피고가 별지 목록 기재 건물에 관한 소유권보존등기를 마치기에 앞서 원고가 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤음이 명백하므로 피고는 별지 목록 기재 건물을 등기하였더라도 위 종중에 대한 이 사건 토지에 관한 임차권으로 원고에게 대항할 수 없다. 이는, 민법 제622조 제1항은 건물을 소유하는 토지임차인의 보호를 위하여 건물의 등기로써 토지임대차 등기에 갈음하는 효력을 부여하는 것일 뿐이므로 임차인이 그 지상건물을 등기하기 전에 제3자가 그 토지에 관하여 물권취득의 등기를 한 때에는 임차인이 그 지상건물을 등기하더라도 그 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생기지 아니하기 때문이다(대법원 2003. 2. 28. 선고 2000다65802, 65819 판결 참조).

결국 피고의 위 주장은 모두 받아들이기 어렵다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 부당이득반환 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고는 법률상 원인 없이 원고 소유인 이 사건 토지를 점유·사용함으로써 그 사용이익인 차임 상당의 이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 2008. 12. 12.부터 이 사건 토지에 대한 피고의 점유 상실일까지 그 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가 피고가 반환하여야 할 부당이득의 범위에 관하여 살피건대, 이 법원의 한국국토정보공사, 감정인 I에 대한 각 감정축탁 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 11의 각 점을 순차 연결한 선내 (가) 부분 79㎡와 별지 감정도 표시 18, 19, 20, 21, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분 55㎡, 별지 감정도 표시 22, 23, 24, 25, 26, 22의 각 점을 순차 연결한 선내 (다) 부분 34㎡, 별지 감정도 표시 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 순차 연결한 선내 (라) 부분 16㎡에 대한 각 2008. 12. 12.부터 2019. 2. 14.까지의 기간별 차임은 아래 표 기재와 같은 사실, 이 사건 토지의 중 위 (가), (나), (다), (라) 부분 합계 184㎡의 2019년 월 차임은 합계 50,400원(위 (가) 부분 18,400원, 위 (나) 부분 18,000원, 위 (다) 부분 9,500원, 위 (라) 부분 4,500원)인 사실을 인정할 수 있다. 또한 그 이후의 연 차임 상당액은 최종 산정일인 2019. 2. 14. 기준 차임과 같은 금액일 것으로 추인할 수 있다.

순번	차임 산정 기간	기간별 차임(원)				합계(원)
		(가)부분 79㎡	(나)부분 55㎡	(다)부분 34㎡	(라)부분 16㎡	
1	2008. 12. 12.~2009. 12. 11.	155,000	139,000	76,000	36,000	406,000
2	2009. 12. 12.~2010. 12. 11.	133,000	123,000	67,000	31,000	354,000
3	2010. 12. 12.~2011. 12. 11.	168,000	156,000	84,000	40,000	448,000
4	2011. 12. 12.~2012. 12. 11.	168,000	156,000	84,000	40,000	448,000
5	2012. 12. 12.~2013. 12. 11.	180,000	167,000	90,000	43,000	480,000
6	2013. 12. 12.~2014. 12. 11.	177,000	167,000	90,000	42,000	476,000
7	2014. 12. 12.~2015. 12. 11.	199,000	188,000	101,000	48,000	536,000
8	2015. 12. 12.~2016. 12. 11.	182,000	177,000	94,000	44,000	497,000
9	2016. 12. 12.~2017. 12. 11.	190,000	185,000	98,000	46,000	519,000
10	2017. 12. 12.~2018. 12. 11.	209,000	204,000	108,000	51,000	572,000
11	2018. 12. 12.~2019. 2. 14.	39,400	38,400	20,300	9,600	107,700
합계		1,800,400	1,700,400	912,300	430,600	4,843,700

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 원고가 구하는 기간인 2008. 12. 12.부터 2019. 2. 14.까지의 이 사건 토지의 차임 상당액 중 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 토지 중 위 (가), (나), (다), (라) 부분 합계 184㎡의 차임 상당액인 위 4,843,700원을 부당이득으로 반환하고, 2019. 2. 15.부터 이 사건 토지에 대한 피고의 점유 상실일까지 원고가 구하는 바에 따라 연 604,800원의 비율로 계산한 이 사건 토지의 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 한편 피고가 부당이득반환의무의 존부를 다투고 있는 이상 이를 미리 청구할 필요도 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

피고는, 이 사건 토지의 실제 면적은 지적공부상 면적보다 작으므로 피고가 점유하는 실제 면적을 기준으로 차임 상당액을 산정하여야 하고, 감정인 I에 대한 감정축탁 결과는 1필지의 토지인 이 사건 토지 중 위 (가), (나), (다), (라) 부분의 차임을 달리 산정하

는 등의 잘못이 있어 신뢰할 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 피고의 주장처럼 이 사건 토지의 실제 면적이 412㎡에 못 미친다고 가정하더라도 원고는 이 사건 토지의 지적공부상 면적인 412㎡가 아닌 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정측탁 결과에 따라 이 사건 토지 중 이 사건 각 건물이 위치하여 있는 위 (가), (나), (다), (라) 부분 합계 184㎡만의 차임 상당액을 기초로 하여 이 사건 토지 전체의 부당이득반환을 청구하고 있다. 또한 감정인 I이 이 사건 토지 중 위 (가), (나), (다), (라) 부분의 각 차임을 감정함에 있어 위 각 부분의 실제 이용 상황을 고려하여 위 각 부분 사이 기대이율에 최대 1%의 차이를 둔 것은 합리적이라고 보이고, 감정인의 감정 결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는데(대법원 2019. 3. 14. 선고 2018다255648 판결 참조) 달리 감정인 I의 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 볼 만한 아무런 증거가 없다.

결국 피고의 위 주장은 모두 받아들이기 어렵다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 2008. 12. 12.부터 2019. 2. 14.까지의 이 사건 토지의 차임 상당액인 4,843,700원을 부당이득으로 반환하고, 2019. 2. 15.부터 이 사건 토지에 대한 피고의 점유 상실일까지 연 604,800원의 비율로 계산한 이 사건 토지의 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사

원운재

목 록

충청북도 옥천군 H

브릭조 스투트지붕 단층창고 15m²

브릭조 스투트지붕 단층창고 15m²

시멘트블릭조 스투트지붕 단층농가주택 51.9m². 끝.

감 정 도

토지 소재	충청북도 옥천군	측척	임의 측척
-------	-------------------------------	----	-------

현 황 표 시

범 례	명 칭
——	지적선
☐ 가	측사건물
☐ 나	주택
☐ 다	사랑채 및 창고
☐ 려	창고

면 적 표 시

지번 부호	면적(㎡)
☐ 가	79
나	55
다	34
다	16
아래빈칸	

2018년 11월 02일

비 고	이 감정도는 측량에 사용할 수 없습니다.
-----	------------------------