

춘천지방법원 원주지원 2020. 10. 16 선고 2018가단301526 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 율곡 담당변호사 김미숙

피 고 1. E

소송대리인 변호사 박동수

2. F

소송대리인 G

3. H

소송대리인 법무법인 아시아 담당변호사 최유덕

4. I

변 론 종 결 2020. 9. 18.

판 결 선 고 2020. 10. 16.

주 문

1. 원고들에게,

가. 피고 E은 별지 목록 기재 1 토지 중 별지 참고도 표시 56, 57, 58, 59, 56의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘차’ 부분 27.1㎡ 지상의 경량 철골조 조립식 판넬지붕 단층 근린생활시설을 철거하고, 별지 목록 기재 1 토지 중 별지 참고도 표시 56, 57, 58, 59, 56의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘차’ 부분 27.1㎡를 인도하고,

나. 피고 F은 별지 목록 기재 1 토지 중 별지 참고도 표시 55, 54, 10, 52, 51, 55의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘카’ 부분 35.2㎡ 및 별지 목록 기재 2 토지 중 별지 참고도 표시 54, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 54의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘나’ 부분 25㎡ 각 지상의 흙벽돌 세멘와지붕 주택을 철거하고, 별지 목록 기재 1 토지 중 별지 참고도 표시 55, 54, 10, 52, 51, 55의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘카’ 부분 35.2㎡ 및 별지 목록 기재 2 토지 중 별지 참고도 표시 54, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 54의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘나’ 부분 25㎡를 인도하고, 2018. 9. 23.부터 위 건물을 철거하고 각 토지를 인도할 때까지 각 월 23,766원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 피고 H은 별지 목록 기재 2 토지 중 별지 참고도 표시 6, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 8, 7, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘라’ 부분 85㎡ 지상 벽돌 기와지붕 건물 및 별지 목록 기재 2 토지 중 별지 참고도 표시 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 24의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘마’ 부분 24㎡ 지상 콘크리트 슬라브 건물을 각 철거하고, 별지 목록 기재 2 토지 중 별지 참고도 표시 6, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 8, 7, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘라’ 부분 85㎡ 및 별지 목록 기재 2 토지 중 별지 참고도 표시 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 24의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘마’ 부분 24㎡를 인도하고, 2019. 1. 1.부터 위 각 건물을 철거하고 위 각 토지를 인도할 때까지 각 월 38,899원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 피고 I은 별지 목록 기재 2 토지 중 별지 참고도 표시 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘바’ 부분 169㎡ 조립식 건물 및 별지 목록 기재 2 토지 중 별지 참고도 표시 43, 44, 45, 43의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘아’ 부분 5㎡ 지상 컨테이너를 각 철거하고, 별지 목록 기재 2 토지 중 별지 참고도 표시 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘바’ 부분 169㎡ 및 별지 목록 기재 2 토지 중 별지 참고도 표시 43, 44, 45, 43의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘아’ 부분 5㎡를 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다(다만 피고 F에 대한 금전지급청구의 기산일이 2018. 9. 22.로 기재된 것은 청구원인 기타 변론의 전취지에 비추어 볼 때 2018. 9. 23.의 오기로 본다).

이 유

1. 인정되는 사실

가. 별지 목록 기재 각 토지(이하 통틀어 ‘이 사건 토지’라 한다)는 소외 망 J이 소유하다가 2001. 10. 25. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 원고들, 소외 K에게 각 1/5 지분씩 소유권이전등기되었다. K 소유지분 중 원주시 L에 관한 것은 강제경매, 매매를 원인으로 피고 I에게, M에 관한 것은 증여를 원인으로 피고 E에게 각 소유권이전등기되었다.

나. 이 사건 토지상에 피고들이 주문 제1항 기재와 같은 현황으로 건물을 각 소유하고 있다.

다. 피고 F, 피고 H은 약 40여년 전부터 이 사건 토지상에 위 나.항과 같이 건물을 소유하면서 원고들의 피상속인이나 원고들과 사이에 이 사건 토지 중 각 건물 부지에 관하여 임대차계약을 맺고 해당 토지에 관하여 피고 F은 2017. 11. 23.까지, 피고 H은 2016. 11. 27.까지 각 연 차임을 지급하였고, 피고 H은 이 사건 소송계속 중인 2018. 11. 23. 이 사건 토지 중 피고 H의 건물 부지 소유자인 원고들과 피고 I을 피공탁자로 하여 2017, 2018분 연 차임을 공탁하였다.

라. 원고들은 피고 E, 피고 I에 대하여는 소유권에 기한 방해배제 혹은 공유물의 보존행위를 이유로, 피고 F, 피고 H에 대하여는 소유권에 기한 방해배제 혹은 2기 이상 차임 연체를 이유로 하는 혹은 차임 인상에 불응하였음을 이유로 하는 각 임대차계약 해지로 인한 원상회복을 이유로 각 소유 건물의 철거와 해당 부지의 인도를 구하는 이 사건 소송을 2018. 3. 12. 제기하여 피고 F에게는 2018. 3.

22., 피고 H에게는 2018. 5. 2. 소장이 각 송달되었고, 이 사건 변론 종결 무렵 원고들 지분에 따라 산출한 피고 F 소유 건물 부지에 관한 차임은 각 월 23,766원, 피고 H 소유 건물 부지에 관한 차임은 각 월 38,899원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5, 을 나, 다 각 3, 을다 4의 각 기재 및 영상(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 한국국토정보공사의 지적측량 감정서, 주식회사 N의 임료감정평가서의 각 기재, 변론의 전취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들

피고 E과 피고 I은 아무런 권원 없이 이 사건 토지 상에 각 건물을 소유하면서 그 부지에 해당하는 이 사건 토지를 점유하고 있으므로 소유권에 기한 방해배제 혹은 공유물에 관한 보존행위로서 각 소유 건물의 철거와 그 부지에 해당하는 이 사건 토지 부분의 인도를 구한다.

피고 F과 피고 H은 기한의 정함이 없이 각 소유 건물의 소유를 위하여 이 사건 토지 각 부분을 임차하고 있었으나 2기 이상의 차임 연체를 이유로 임대차계약이 해지되었거나 원고들이 기한의 정함이 없는 임대차계약의 해지를 통고한 후 6월이 경과하였으므로 토지 임대차가 해지되었으므로 원상회복 혹은 소유권에 기한 방해배제로서 각 소유 건물의 철거와 그 부지에 해당하는 이 사건 토지 부분의 인도를 구하고, 임대차계약 종료 이후 각 소유건물의 철거와 그 부지 인도시까지 차임 상당의 부당이득의 반환을 구한다.

나. 피고들

피고 E은 K으로부터 이 사건 토지 지분과 해당 건물을 증여받아 소유하고 있는데, K은 해당 건물을 건축할 당시 이 사건 토지 소유자인 망 J과 건물 부지에 관하여 사용대차계약을 체결하였다. 원고들은 망 J의 상속인으로서 그 계약의 효과를 포괄적으로 승계하고, 피고 E이 이 사건 토지상 해당 건물을 소유하게 될 때 그에 부착된 이 사건 토지 부분 사용대차계약 또한 승계하였으므로 원고들의 청구에 응할 수 없다.

피고 F은 2017. 11. 23.까지 지료를 계속 지급하여 왔고, 원고들이 이 사건 토지 부분의 계속 사용을 허락하였으며, 피고 F의 건물 중 일부는 원고들 아닌 제3자의 토지상에 건축되어 있으므로 원고들의 청구는 부당하다.

피고 H은 2016.분까지의 차임을 완불하였고 이 사건 소송 계속 중 원고들을 포함한 이 사건 토지 소유자들에게 차임을 공탁하였으므로 차임을 연체한 사실이 없고, 건물 소유를 위한 토지의 임차인으로서 원고들에 대하여 지상물매수청구권을 행사하므로 원고들의 청구는 부당하다.

피고 I은 공유자들인 원고들이 오히려 이 사건 토지에 관하여 피고 I을 배제하고 독점적인 사용, 수익을 하여 왔으므로 원고들의 청구에 응할 수 없다.

3. 판단

가. 피고 E, 피고 I에 대한 청구에 관한 판단

소수지분을 소유하고 있는 공유자라 할지라도 다른 공유자와의 협의 없이는 공유물을 배타적으로 점유하여 사용·수익할 수 없으므로, 다른 공유자는 협의 없이 공유물을 점유하고 있는 소수지분 공유자에 대하여 공유물의 보존행위로서 공유물의 인도를 청구할 수 있다(대법원 1994. 3. 22. 선고 93다9392, 93다9408 전원합의체 판결, 대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조). 위와 같은 법리에 비추어 보건대, 피고 E, 피고 I이 원고들과 함께 이 사건 토지를 각 1/5 지분으로 공유하고, 이 사건 토지상에 각 건물을 소유하며 그 해당 부지를 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고 E, 피고 I은 각 건물을 소유하면서 이 사건 토지 중 각 부지 부분을 배타적으로 점유·사용하고 있다 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고들은 이 사건 토지의 과반수지분권자로서 위 피고들을 상대로 공유물의 보존행위 또는 관리행위로서 각 점유 부분 지상의 건물 철거와 해당 부지의 인도를 구할 수 있다.

이에 대하여 피고 E은 사용대차의 특약, 그 승계를 주장하고, 피고 I은 원고들이 오히려 배타적인 사용 수익을 하고 있다는 취지로 다투고 있으나, 위 피고들이 제출하는 모든 증거를 종합하여도 위 각 주장 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 위 각 주장은 받아들이지 않는다.

나. 피고 F, 피고 H에 대한 청구에 관한 판단

1) 차임 연체로 인한 임대차계약 해지 주장

원고들은 피고 F, 피고 H이 2기 이상의 차임을 연체하였다고 주장하나 위 피고들이 각 2017. 11. 23., 2016. 11. 27.까지 연 차임을 지급한 사실, 이 사건 소가 2018. 3. 12. 제기된 사실은 앞서 본 바와 같으므로 이 사건 소장 송달 당시 위 피고들은 2기 이상의 차임을 연체한 것으로는 판단되지 아니한다. 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 기한의 정함이 없는 임대차계약 해지 주장

가) 원고들과 피고 F, 피고 H 사이의 각 이 사건 토지 임대차계약은 기한의 정함이 없는 것임은 당사자 사이에 다툼이 없거나 변론의 전취지로 인정되고, 원고들의 이 사건 소장은 기한의 정함이 없는 임대차계약의 해지통보로는 볼 수 있다고 할 것이므로, 원고들과 위 피고들 사이의 임대차계약은 이 사건 소장이 위 피고들에게 송달된 날로부터 6개월이 경과한 피고 F은 2018. 9. 22.경, 피고 H은 2018. 11. 2.경 각 해지되었다고 할 것이고, 특별한 사정이 없는 한 원고들은 임대차계약의 해지로 인한 원상회복으로서 위 피고들을 상대로 각 지상의 건물 철거와 해당 부지의 인도, 해당 부지의 점유로 인한 차임 상당의 부당이득을 구할 수 있다.

나) 이에 대하여 피고 F은 차임을 연체한 사실이 없고, 원고들이 이 사건 토지 부분의 계속 사용을 허락하였으며, 피고 F의 건물 중 일부는 제3자의 토지상에 건축되어 있다는 취지로 다투나, 원고들과 피고 F 사이의 임대차계약이 해지되는 근거가 차임 연체로 인한 것이 아니라 기한의 정함 없는 임대차에서 당사자 일방의 해지 통고로 인한 것임은 앞서 인정한 바와 같고, 앞서 이 사건 임대차계약의 해지를 인정한 것과 달리 원고들이 피고 F에게 이 사건 토지의 계속 사용을 허락하였다는 점에 관하여는 피고 F이 제출한 증거를 종합하여도 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 가사 피고 F의 건물 일부가 제3자의 토지상에 건축되어 있더라도 이 사건 토지의 소유자인 원고들의 이 사건 청구에 아무런 장애가 될 수 없으므로 피고 F의 주장은 받아들이지 않는다.

다) 피고 H은 차임을 연체한 사실이 없고, 건물 소유를 위한 토지의 임차인으로서 원고들에 대하여 지상물매수청구권을 행사하므로 원고들의 청구는 부당하다고 다투나, 원고들과 피고 H 사이의 임대차계약이 해지되는 근거가 차임 연체로 인한 것이 아니라 기한의 정함 없는 임대차에서 당사자

일방의 해지통고로 인한 것임은 앞서 인정한 바와 같고, 이 경우 피고 H은 지상물매수청구권을 행사할 수 있다고 볼 것이다. 그러나 피고 H의 소유 각 건물은 원고들 소유의 이 사건 토지 뿐 아니라 타인 소유의 토지에도 걸쳐 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 변론의 전취지로 인정되는바, 이처럼 임차인인 피고 H 소유 건물이 임차 토지 외에 제3자 소유의 토지 위에 걸쳐 있는 경우 구분소유의 객체가 될 수 있는 부분에 한하여 임차인에게 매수청구가 허용된다고 할 것이다(대법원 1996. 3. 21. 선고 93다42634 판결 참조). 그런데 피고 H 소유 각 건물 중 원고들 소유의 이 사건 토지 위에 건축되어 있는 부분이 구분소유의 객체가 될 수 있다는 점에 관하여 아무런 주장, 입증이 없으므로 피고 H은 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

다. 소결론

원고들에게, 피고 E, 피고 I은 공유물의 보존행위에 기하여, 피고 F, 피고 H은 임대차계약의 해지로 인한 원상회복청구권에 기하여 각 주문 제1항과 같은 소유 건물을 철거하고, 그 해당 부지를 인도하며, 피고 F은 임대차계약 종료 다음날인 2018. 9. 23.부터 위 각 소유 건물 철거 및 해당 부지인도일까지 차임 상당의 부당이득으로 월 각 23,766원을, 피고 H은 원고들이 구하는 바에 따라 2019. 1. 1.부터 위 각 소유 건물 철거 및 해당 부지인도일까지 차임 상당의 부당이득으로 월 각 38,899원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고들의 청구를 받아들인다.

판사 김지연

별 지 목 록

1. 강원도 원주시 대 116.6㎡

(도로명주소) 원주시

2. 강원도 원주시 대 547㎡

(도로명주소) 원주시

별지 2

도면

토지 소지

원주시

연월표시

영역
영역
지적선
건물
아래면적

면적표시

지번 부호	면적(m ²)
과	206
나	25
다	10
리	85
마	24
바	169
사	23
아	5
로	547
리	46.8
리	27.1
리	35.2
리	6.5
리	1.0
리	166.6

아래면적

비 고 이 참고도는 측량에 사용될 수 있습니다.