

청주지방법원 2024. 5. 23 선고 2022가단4878 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

피고(선정당사자) J

변 론 종 결 2024. 4. 18.

판 결 선 고 2024. 5. 23.

주 문

1. 피고 B은 원고에게,

가. 별지 목록 기재 건물을 철거하고,

나. 청주시 상당구 K 대 575㎡를 인도하고,

다. 3,480,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 2022. 10. 2.부터 위 나항 기재 토지의 인도완료일까지 월 120,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 C, D, E, F, G, H, I, 피고(선정당사자) J에 대한 청구를 각 기각한다.3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에서 생긴 부분은 위 피고가 부담하고, 원고와 피

고 C, D, E, F, G, H, I, 피고(선정당사자) J 사이에서 생긴 부분은 원고가 부담한다.4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 다, 라항 및 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 철거하여, 청주시 상당구 K 대 575㎡(이하 ‘이 사건 대지’라 한다)를 인도하라.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 원고와 피고 C, D, I, 피고(선정당사자) J 사이에서는 갑 1호증 내지 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있고, 원고와 피고 B, E, F, G, H 사이에서는 위 피고들이 민사소송법 제150조에 의하여 이를 자백한 것으로 간주한다.

가. 원고는 2009. 8. 20. 강제경매절차에서 이 사건 대지를 낙찰받아 그 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 대지의 지상에는 1940년경 사용승인을 받은 이 사건 건물이 건축되어 있는데, 망 L(이하 ‘망인’이라 한다)가 1984. 1. 24. 위 건물의 건축물대장상 소유권이전을 마친 후 미등기 상태로

남아있다.

다. 한편 망인은 1991년경 사망하였는데, 그 상속인 및 대습상속인들로 피고들 및 피고(선정당사자) J, 그리고 선정자들이 있다.

라. 원고는 2016. 8. 3.경 피고 B와 사이에 이 사건 대지에 관하여 임대차기간 2016. 8. 3.부터 24개월, 차임 월 120,000원으로 정한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하면서, “2018. 7. 30. 재계약을 조건으로 하며, 임대인의 허락 없이 이 사건 건물을 증축 및 개축하면 법적인 책임을 물어도 이의가 없다”라는 내용의 특약도 별도로 하였다.

마. 이후 원고는 피고 B으로부터 이 사건 임대차계약상의 월차임을 지급받으면서 피고 B와 사이에 이 사건 임대차계약을 갱신하거나 재계약을 체결하였고, 2019년에는 피고 B이 월차임의 지급을 연체한다는 이유로 피고 B을 상대로 월차임의 지급을 청구하여 승소판결을 받기도 하였다(청주지방법원 2019가소20812).

바. 한편 피고 B은 위 마항 기재 판결이 선고된 후 원고에게 6개월분의 월차임 720,000원을 분할지급 하다가 2020. 4. 2.부터 월차임을 전혀 지급하지 않았는데, 2020. 4. 2.부터 이 사건 소제기 직전인 2022. 9. 1.까지의 연체차임 합계액은 3,480,000원에 달한다.

사. 이에 원고는 2022. 9. 6. 피고 B 등을 상대로 이 사건 소를 제기하였는데, 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 담은 이 사건 소장 부분이 2022. 10. 5. 피고 B에게 송달되었다.

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

살피건대, 전항의 인정사실에 의하면, 원고와 피고 B 사이의 이 사건 임대차계약은 이 사건 소장 부분의 송달로 적법하게 해지되었다고 할 것인바, 그에 따라 피고 B은 원고에게 ㉠ 이 사건 건물을 철거하고, ㉡ 이 사건 대지를 인도하며, ㉢ 2020. 4. 2.부터 2022. 9. 1.까지의 연체차임 합계 3,480,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2022. 10. 6.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, ㉣ 원고가 구하는 바에 따라 2022. 10. 2.부터 이 사건 대지의 인도완료일까지 월 120,000원의 비율로 계산한 연체차임 또는 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C, D, E, F, G, H, I, 피고(선정당사자) J에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

- 1) 원고는 위 피고들 및 피고(선정당사자) J, 그리고 선정자들이 이 사건 건물의 공동상속인임을 전제로 이들에 대하여도 이 사건 건물의 철거와 이 사건 대지의 인도를 구한다.
- 2) 이에 대하여 피고 C, D, I 및 피고(선정당사자) J은 피고 B이 이 사건 건물을 단독으로 상속하였으므로 자신들은 이 사건 건물의 철거와 이 사건 대지의 인도 의무가 없다고 주장한다.

나. 판단

- 1) 살피건대, 타인의 토지 위에 건립된 건물이 미등기이고 그 건물로 인하여 그 토지의 소유권이 침해되는 경우 그 건물을 철거할 의무는 그 건물을 법률상, 사실상 처분할 수 있는 지위에 있는 사람이라 할 것이다(대법원 1987. 11. 24. 선고 87다카257, 258 판결, 대법원 1991. 6. 11. 선고 91다11278 판결 등 참조).
- 2) 그런데 이 사건의 경우 원고가 이 사건 대지의 소유자인 사실, 이 사건 대지의 지상에 건축되어 있는 이 사건 건물의 건축물대장상 소유자인 망인이 1991년경 사망하였고, 그 상속인들 및 대습상속인들로 피고 B을 포함한 피고들, 그리고 피고(선정당사자) J 및 선정자들이 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 또한 피고 D, C, I 및 피고(선정당사자) J은 망인의 사망 후 이 사건 건물을 피고 B이 단독으로 상속하였다고 주장할 뿐, 가정법원에 상속포기신청을 하였다는 증거는 제출하지 못하고 있다.

그러나 다른 한편으로 앞서 인정한 각 증거와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들, 즉 ㉠ 망인이 1991년 사망한 후 피고 B이 이 사건 건물을 사실상 단독으로 소유하면서 이를 점유사용한 것으로 보이는 점, ㉡ 원고도 2016년경 피고 B과 사이에 이 사건 임대차계약을 체결한 후 이 사건 건물과 관련하여 피고 B만을 상대해 온 것으로 보이는 점, ㉢ 이 사건 건물이 미등기 상태로 계속 남아있었기에 피고 B을 제외한 다른 상속인들이 이에 관하여 별다른 법적 조치를 취하지 못한 것으로 보이는 점, ㉣ 원고가 이 사건 소를 제기한 주된 목적도 피고 B과 사이의 법적 다툼으로 보이는 점, ㉤ 원고가 이 사건 건물을 철거하더라도 피고 B 이외의 다른 상속인들이 이에 대하여

이익을 제기할 것으로 보이지는 않는 점, 기타 신의성실의 원칙 등을 종합적으로 참작하면, 이 사건 건물을 법률상, 사실상 처분할 수 있는 지위에 있는 사람은 피고 B이라고 할 것이다.

따라서 피고 B를 제외한 나머지 피고들 및 피고(선정당사자) J, 그리고 선정자들이 이 사건 건물의 법률상, 사실상 처분권자임을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 모두 인용하고, 원고의 피고 C, D, E, F, G, H, I, 피고(선정당사자) J 및 선정자들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 남동희

별지