

청주지방법원 2022. 5. 25 선고 2020가단7095(본소), 2021가단58113(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 지상물매수청구]

전 문

원고(반소피고) 1. A

소송대리인 B

2. C

피고(반소원고) 1. D

2. E

3. F

4. G

5. H

6. I

피고들 소송대리인 법무법인 대민

담당변호사 정승규

변 론 종 결 2022. 4. 27.

판 결 선 고 2022. 5. 25.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 원고(반소피고)들에게,

가. 청주시 청원구 J 임야 505㎡ 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 주택 77.75㎡를 철거하고,

나. 위 선내 (가) 부분 토지를 인도하며,

다. 513,150원 및 위 선내 (가) 부분 토지의 인도 완료일까지 월 47,038원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)들의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)들의 반소 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 10%는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1의 가항 및 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)들은 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)들에게 청주시 청원구 J 임야 505㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 중 별지1 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 300㎡를 인도하고, 3,300,000원 및 2021. 6. 18.부터 위 선내 (나) 부분 토지의 인도 완료일까지 월 305,525원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고들은 피고들로부터 이 사건 토지 중 별지2 도면 표시 건물을 인도받음과 동시에 피고 D에게 12,595,500원, 피고 E에게 3,435,140원, 피고 F, G, H, I에게 각 2,290,090원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 토지는 2020. 5. 28. 청주시 청원구 J 임야 4111㎡에서 분할된 토지인데, 원고들은

2020. 6. 5. K, L, M(1994. 7. 8.부터 공유)으로부터 이 사건 토지를 매수하여 2020. 6. 18. 소유권이전등기를 마친 공유자들이다.

나. 피고들은 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 흙벽돌구조 기와지붕 주택 77.75㎡(별지2 도면 표시 건물로서 건축물대장에는 사용승인일이 1915년, 소유자가 피고들의 선대 망 N, 면적이 31.57㎡로 표시되어 있다. 이하 ‘이 사건 건물’이라고 하고, 그 부지를 ‘이 사건 건물 부지’라고 한다)의 공유자들이다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 건물 철거 및 부지 인도 청구

1) 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 하며(대법원 1986. 7. 8. 선고 84누763 판결, 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조), 공유자들의 철거의무는 공유자들 각자가 그 지분의 한도 내에서 공유건물 전체에 관하여 철거의무를 부담한다(대법원 1968. 7. 31. 선고 68다1102판결, 1969. 7. 22. 선고 69다609 판결 1980. 6. 24. 선고 80다756 판결 등 참조).

2) 위 기초사실에 의하면, 원고들은 이 사건 토지의 공유자로서 그 지상에 건축되어 있는 이 사건 건물을 공동으로 소유하고 있는 피고들에게 소유권에 기한 방해배제를 구할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고들에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 건물 부지를 인도할 의무가 있다. 한편 원고들은, 피고들이 이 사건 건물 부지 외에 별지1 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 300㎡를 철조망을 설치하여 건물 앞마당 등으로 점유·사용하고 있다고 주장하며 위 (나) 부분 토지의 인도를 아울러 구하나, 제출된 증거만으로는 이를 인정하기 어려우므로, 위에서 인정한 범위를 초과하는 토지 인도 청구는 이유 없다.

나. 부당이득반환 청구

1) 여러 사람이 공동으로 법률상 원인 없이 타인의 재산을 사용한 경우의 부당이득 반환채무는 특별한 사정이 없는 한 불가분적 이득의 반환으로서 불가분채무이고, 불가분채무는 각 채무자가 채무 전부를 이행할 의무가 있다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2000다13948 판결 등 참조).

2) 위 기초사실에 의하면, 피고들은 이 사건 건물을 공유하면서 원고들 소유의 이 사건 건물 부지를 무단으로 점유·사용하고 있으므로, 공동하여 원고들에게 이 사건 건물 부지의 점유·사용으로 인한 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 부당이득반환의 범위에 관하여 보건대, 이 법원의 감정인 O에 대한 임료감정축탁 결과에 의하면, 이 사건 토지 중 이 사건 건물 부지인 77.5㎡의 임료는 원고들이 소유권을 취득한 2020. 6. 18.부터 2021. 6. 17.까지의 연 임료가 513,150원(= 1㎡당 연간 임료 6,600원 × 77.75㎡), 2021. 6. 18.부터의 월 임료가 47,038원(= 1㎡당 연간 임료 7,260원 × 77.75㎡ ÷ 12개월, 원 미만 버림)인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 2021. 6. 17.까지의 부당이득으로 513,150원 및 2021. 6. 18.부터 이 사건 건물 부지의 인도 완료일까지 월 47,038원의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있으며, 피고들이 이를 다투고 있는 이상 미리 청구할 필요성도 인정된다. 한편 원고들은 피고들이 이 사건 토지 전부를 무단 점유·사용함을 전제로 차임 상당 부당이득반환을 구하나, 위 인정 범위를 넘는 원고들의 청구는 이유 없다.

3. 피고들의 항변 및 반소 청구에 관한 판단

가. 피고들의 주장

피고들은, 피고들의 피상속인인 망 N의 부 망 P가 이 사건 건물 소유를 목적으로 당시 이 사건 토지의 소유자인 망 Q로부터 이 사건 토지를 임차하였고, 그때부터 현재까지 망 P, 망 N 및 그 후손들인 피고들이 이 사건 건물과 그 부지를 점유·사용하여 오다가 2020. 12. 30.자 답변서의 송달로써 임대차계약을 해지하고 지상물매수청구권 행사의 의사표시를 하였다고 항변함과 동시에 반소로써 원고들에게 피고들로부터 이 사건 건물을 인도받음과 동시에 피고들에게 반소 청구취지 기재 각 매매대금의 지급을 구한다.

나. 판단

지상물매수청구권은 건물 소유자와 토지 소유자 사이에 토지에 관하여 건물 소유를 목적으로 한 임대차계약이 체결된 것을 전제로 성립한다(민법 제643조).

그런데 을 제1 내지 4호증(가지번호 포함)의 각 기재와 이 법원의 R 행정복지센터에 대한 사실조회 결과만으로는 이 사건 토지의 전 소유자인 망 Q와 피고들의 선대 망 P 사이에 명시적으로나 묵시적으로 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물 소유를 목적으로 한 임대차계약이 체결되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고들의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고들의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소 청구와 피고들의 반소 청구는 이유 없어 각 기각한다.

판사 김성식

별지