

대전지방법원 천안지원 2020. 11. 11 선고 2019가단6702 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

대전지방법원 2021. 11. 12 선고 2020나125557 판결

대전지방법원 천안지원 2020. 11. 11 선고 2019가단6702 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2020. 10. 21.

판결 선고 2020. 11. 11.

주문

1. 피고 B은 원고에게,

가. 아산시 D 전 346㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분
공사용 가설건축물, 경량철골구조 단층 무허가 사무실 1동 80.64㎡를 철거하고, 위 선내 (ㄱ)부분
토지 80.64㎡를 인도하고,

나. 13,444,134원 및 이에 대하여 2020. 10. 7.부터 2020. 11. 11.까지는 연 5%의, 그
다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 피고 C은 원고에게,

가. 아산시 D 전 346㎡ 중 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분
공사용 가설건축물, 경량철골구조 단층 무허가 사무실 1동 24.60㎡를 철거하고 위 선내 (ㄴ)부분
토지 24.60㎡를 인도하고,

나. 2,533,345원 및 이에 대하여 2020. 10. 7.부터 2020. 11. 11.까지는 연 5%의, 그 다음날부터
다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 2/5는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 아산시 D 전 346㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한
선내 (ㄱ)부분 공사용 가설건축물, 경량철골구조 단층 무허가 사무실 1동 80.64㎡를 철거하고, 위
토지 346㎡를 인도하고, 46,913,143원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날1) 부터 다
갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 C은 아산시 D 전 346㎡ 중 별지 도면
표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 공사용 가설건축물, 경량철골구조 단층
무허가 사무실 1동 24.60㎡를 철거하고, 위 토지 346㎡를 인도하고, 10,815,063원 및 이에 대하여
이 사건 소장부분 송달 다음날2) 부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 아산시 D 전 346㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 1983. 6. 8. 소외 E 명의의 소유권이전등기가

마쳐져 있었고, 2008. 12. 18. F 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 원고는 2010. 10. 5. 소외 F으로부터 이 사건 토지를 매매대금 1억 5,000만 원에 매수하는 계약을 체결하였고, 이 사건 토지에 관하여 대전지방법원 천안지원 아산등기소 2010. 10. 18. 접수 제48501호로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 한편 피고 B는 2006년경 건축허가를 받지 않고 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분(이하 '이 사건 (ㄱ) 부분 토지'라 한다)에 공사용 가설건축물, 경량철골구조 단층 무허가 사무실 1동 80.64㎡(이하 '이 사건 제1건물'이라 한다)을 신축하였고, 피고 C는 2014. 9. 2.경 건축허가를 받지 않고 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분(이하 '이 사건 (ㄴ) 부분 토지'라 한다)에 공사용 가설건축물, 경량철골구조 단층 무허가 사무실 1동 24.60㎡(이하 '이 사건 제2건물'이라 한다)을 증축하였다. 라. 이 사건 토지에 관하여 아래와 같은 내용의 2006. 10. 15.자 E 명의의 피고 B에 대한 토지사용승낙서가 존재한다.

위치: 아산시 D

상기 토지를 B 군에게(시설녹지) 아산시에서 수용할 시까지 아무런 조건 없이 사용할 것을 허락합니다. 2006. 10. 이전에 지급된 금액: 삼백만 원정 외에 금액은 B 씨가 이의제기치 않기로 한다.

마. 아산시는 2014. 11. 21. 피고 B에게 이 사건 제1건물에 대하여, 피고 C에게 이 사건 제2건물에 대하여 건축법 제14조 위반을 이유로 '위반건축물 시정 재촉구 및 이행강제금 부과예고' 통지를 하였고, 2019. 2. 27. 피고 C에 대하여 이 사건 토지 내 불법 가설건축물을 자진철거하라는 취지의 원상복구명령을 하였다.

바. 한편 피고 C은 '2014. 2.경 건축법을 위반하여 이 사건 제2건물을 신고 없이 증축하였다'는 이유로 대전지방법원 천안지원 2014고약9742호로 건축법위반죄에 대하여 벌금 100만 원의 약식명령을 받았고, 이에 대하여 정식재판을 청구하였으나 2015. 7. 9. 대전지방법원 천안지원 2015고정262호로 벌금 100만 원을 선고받았다.

사. 원고는 피고들은 이 사건 각 건물과 관련하여 퇴거불응죄, 권리행사방해죄, 점유강취죄로

고발하였으나, 2019. 1. 31. 대전지방법검찰청 천안지청 2018년 형제32597호로 피고들에 대하여 불기소결정이 있었다.

아. 변론종결일 현재 피고 B은 이 사건 제1건물을 점유하고 있고, 피고 C은 이 사건 제2건물을 점유하고 있다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 10, 11, 12, 13, 15, 18, 20, 21호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 각 포함)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 인도 청구에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고 B은 이 사건 제1건물의, 피고 C은 이 사건 제2건물의 각 소유자로서 위 각 건물 및 그 부지인 이 사건 (ㄱ), (ㄴ) 토지 부분을 각 점유하고 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자로서 방해배제를 구하는 원고에게, 피고 B은 이 사건 제1건물을 철거하고, 위 건물이 위치한 이 사건 (ㄱ) 부분 토지를, 피고 C은 이 사건 제2건물을 철거하고, 위 건물이 위치한 이 사건 (ㄴ) 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 한편 원고는 피고들을 상대로 이 사건 각 건물이 위치한 이 사건 (ㄱ), (ㄴ) 부분을 초과한 이 사건 토지 전체의 인도를 구하나, 피고들이 각 이 사건 (ㄱ), (ㄴ) 부분 토지를 초과한 부분을 점유하고 있음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고의 인도 청구 중 이 사건 (ㄱ), (ㄴ) 부분 토지를 제외한 부분에 대한 청구는 이유 없다.

나. 부당이득반환 청구에 관한 판단

1) 부당이득반환의무의 발생 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 실제로 건물을 사용·수익하고 있지 않더라도 그 자체로써 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 한다(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 참조).

위 법리에 비추어 보면, 피고 B은 이 사건 제1건물을 소유함으로써 법률상 원인 없이 그에 상응하는 이 사건 (ㄱ) 부분 토지의 차임 상당을 부당이득하고 있고, 피고 C은 이 사건 제2건물을 소유함으로써 법률상 원인 없이 그에 상응하는 이 사건 (ㄴ) 부분 토지의 차임 상당을 부당이득하고 있다. 따라서

피고 B은 원고에게 원고가 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2010. 10. 18.부터 원고가 구하는 2020. 3. 15.까지 이 사건 (ㄱ) 부분 토지의 차임 상당액을, 피고 C은 이 사건 제2건물 증축일 이후로 원고가 구하는 2014. 9. 15.경부터 원고가 구하는 2020. 3. 15.까지 이 사건 (ㄴ) 부분 토지의 차임 상당액을 각 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 할 것이다.

2) 부당이득반환의 범위 가) 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액인바, 감정인 G의 감정결과에 의하면 이 사건 토지(면적 346㎡)에 관하여 임대차보증금이 없는 경우의 임료는 아래 표와 같은 사실을 인정할 수 있다.

충청남도 아산시 D	전	346	2010.10.15. ~ 2011.10.14.	5,304,000	442,000
2011.10.15. ~ 2012.10.14.	5,584,000	465,000			
2012.10.15. ~ 2013.10.14.	5,730,000	448,000			
2013.10.15. ~ 2014.10.14.	5,969,000	497,000			
2014.10.15. ~ 2015.10.14.	6,093,000	508,000			
2015.10.15. ~ 2016.10.14.	6,342,000	529,000			
2016.10.15. ~ 2017.10.14.	6,425,000	535,000			
2017.10.15. ~ 2018.10.14.	6,602,000	550,000			
2018.10.15. ~ 2019.10.14.	6,768,000	564,000			
2019.10.15. ~ 2020.3.15.	2,911,000 (기간임료)	579,000			
합계	57,728,000				

나) 이에 의하면, 피고 B은 13,444,134원[= 이 사건 토지 346㎡에 대한 2010. 10. 18.부터 2020. 3. 15.까지의 임료액 합계 57,684,405원(5,304,000원 × 362일/365일 + 5,584,000원 + 5,730,000원 + 5,969,000원 + 6,093,000원 + 6,342,000원 + 6,425,000원 + 6,602,000원 +

6,768,000원 + 2,911,000원) × 피고 B의 점유 면적 80.64m²/346m², 원 미만은 버림, 이하 같다
및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 피고 C은 2,533,345원[= 이 사건 토지 346m²에 대한 2014. 9. 15.부터 2020. 3. 15.까지의
임료액 합계 35,631,602원(5,969,000원 × 30일/365일 + 6,093,000원 + 6,342,000원 +
6,425,000원 + 6,602,000원 + 6,768,000원 + 2,911,000원) × 피고 C의 점유 면적
24.6m²/346m²] 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

다. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 피고 B은 종전 소유자인 E과의 사이에 이 사건 토지가 아산시에 수용될 때까지 이를 사용하도록
하는 내용의 사용대차 계약을 체결하였고, 이에 피고들은 이 사건 토지 위에 이 사건 각 건물을 건축한
것이므로, 피고들은 이 사건 각 건물 및 그 부지를 점유할 권원이 있다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 토지의 전 소유자인 E이 피고 B에게 이 사건 각 건물을 신축할 수 있도록
토지사용승낙을 하였다고 하더라도, 이 사건 토지와 이 사건 각 건물이 동일인의 소유에 속하였던
사실이 없고, 토지소유자의 건물 건축을 위한 토지사용의 승낙만으로는 지상권이 설정되었거나,
관습상의 지상권이 발생하는 것이라 할 수 없음은 물론(대법원 1979. 6. 12. 선고 79다438 판결),
전 토지소유자의 토지사용승낙으로 현 토지소유자인 원고에게 대항할 수 있는 것도 아니므로, 피고
B의 위 주장은 이유 없다(따라서 피고 B으로부터 무상사용대차계약을 체결하고 이 사건 제2 건물을
사용하고 있다는 취지의 피고 C의 주장도 이유 없다).

2) 다음으로 피고들은 원고가 이 사건 토지 매수일로부터 10년 동안 권리행사를 하지 않다가
아산시에서 토지를 수용하려고 하자 이 사건 소를 제기하였다는 취지로 주장하므로, 이를 권리남용
또는 신의칙 위반 주장으로 선해한다.

그러나 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직
상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없을
경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며,
이러한 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이
잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그 사정만으로는 이를 권리남용이라고 할 수 없다(대법원 2003. 2.

14. 선고 2002다62319, 62326 판결 참조).

이 사건에서 피고들이 제출한 증거나 주장하는 사정들만으로는 원고의 청구가 오로지 피고들에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 그 목적이 있다거나, 원고에게 아무런 이익이 없다고 단정하기 어려우며, 원고가 장기간에 걸쳐 건물의 철거를 요구하지 않았다고 하더라도 그로 인하여 피고들에게 원고가 위와 같은 권리를 행사하지 아니할 것으로 믿을 만한 정당한 사유가 있었다고 볼 수 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장 역시 받아들일 수 없다.

라. 소결론

따라서, 원고에게, 피고 B은 13,444,134원, 피고 C은 2,533,345원 및 위 각 금원에 대하여 각 2020. 9. 28.자 청구취지 및 청구원인변경신청서가 피고들에게 송달된 다음 날임이 기록상 명백한 2020. 10. 7.부터 피고들이 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 사건 판결선고일인 2020. 11. 11.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 각 지급하여야 한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 부분은 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이정아

별지

1) 원고는 지연손해금의 기산점을 '소장 부분 송달 다음날'로 기재하였으나, 원고가 이 사건 소장 접수 시 금전 지급 청구를 하지 않았음은 기록상 명백하므로, 이를 '2020. 9. 28.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음날'의 오기로 본다.

2) 각주 1)의 기재와 같이 이를 '2020. 9. 28.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음날'의 오기로 본다.