

서울북부지방법원 2016. 1. 20 선고 2014가단25426 판결 [건물철거, 토지인도 및 토지사용료]

전 문

원고A

피고(선정당사자)B

변론 종결 2015. 12. 23.

판결 선고 2016. 1. 20.

주 문

1. 피고(선정당사자)와 선정자 C는 공동하여 원고에게 219,171원과 2015. 1. 1.부터 별지 도면 표시 1, 2, 6, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ'부분 중 처마가 위치한 부분에 관한 피고들의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 12,673원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고(선정당사자) 및 선정자 C에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 임료감정비용 전액과 임료감정비용을 제외한 소송비용의 90%는 원고가, 나머지는 피고(선정당사자)와 선정자 C가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고들은 서울 성북구 D 임야 31㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 6, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ'부분 17㎡² 1) 위에 건축된 건물을 철거하고, 위 토지 부분을 인도하고, 피고들은 공동하여 2) 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 위 철거 및 토지 인도 완료일까지 월 40만 원의

비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2014. 4. 15. 서울 성북구 D 임야 31m²(이하 '이 사건 원고 토지'라고 한다)의 소유권을 취득한 자이고, 피고(선정당사자), 선정자 C는 이 사건 원고 토지에 접한 위치에 있는 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 공유자[피고(선정당사자): 4/5지분, 선정자 C: 1/5지분, 이하 피고(선정당사자)와 선정자 C를 '피고들'이라고 한다]이다.

나. 피고들은 이 사건 건물을 사용하면서 이 사건 원고 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 6, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ'부분 17m²(이하 '이 사건 계쟁 토지'라고 한다)에 간이 지붕과 철제 계단을 설치하여 위 부분을 점유하다가, 이 사건 소송 계속 중이던 2014. 8. 30. 간이 지붕과 철제 계단을 철거하여, 현재는 이 사건 건물의 처마 부분만이 이 사건 계쟁 토지 면적의 1/3 상당을 침범하고 있다(이하 이 사건 계쟁 토지 중 이 사건 건물의 처마가 침범하고 있는 부분을 '이 사건 침범 토지'라고 한다).

다. 이 사건 토지의 임료상당액은 2014. 4. 15.부터 2014. 12. 31.까지는 월 37,400원, 2015. 1. 1.부터는 월 38,020원이다.

【인정 근거: 다툼 없는 사실, 갑 3호증의 1~3, 을가 6호증, 감정인 E의 측량감정결과, 감정인 F의 임료감정결과, 변론 전체의 취지】

2. 판단

가. 철거 및 인도 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 원고는 피고들이 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 계쟁 토지를 점유하고 있다는 이유로 피고들에 대하여 위 토지 위에 있는 이 사건 건물 부분을 철거하고 위 토지를 인도할 것을 구한다.

위 인정 사실에 의하면, 피고들은 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 계쟁 토지 중 이 사건 침범 토지만을 점유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 이 사건 침범 토지 위에 있는 이 사건 건물 처마 부분을 철거하고 이 사건 침범 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 피고들의 항변에 관한 판단 피고들은 원고의 철거 및 인도청구가 권리남용에 해당한다고 주장한다. 권리의 행사가 주관적으로 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 아무런 이익이 없고, 객관적으로 사회질서에 위반된다고 볼 수 있으면, 그 권리의 행사는 권리남용으로서 허용되지 아니하고, 그 권리의 행사가 상대방에게 고통이나 손해를 주기 위한 것이라는 주관적 요건은 권리자의 정당한 이익을 결여한 권리행사로 보여지는 객관적인 사정에 의하여 추인할 수 있으며, 어느 권리행사가 권리남용이 되는가의 여부는 개별적이고 구체적인 사안에 따라 판단되어야 한다(대법원 2003. 11. 27. 선고 2003다40422 판결 등 참조).

앞서 거시한 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 원고 토지는 재건축조합인 G주택조합, H주택조합이 공유하던 토지로서, 위 조합이 추진한 재건축사업에 따라 아파트 단지가 신축되면서 그 옹벽과 이 사건 건물 사이에 남게 된 토지인데, 그 후 원고가 위 조합으로부터 50만 원에 매수하여 그 소유권을 취득한 점, 이 사건 건물은 이미 1992년경부터 존재하고 있었고, 그 외벽이 이 사건 건물의 대지와 이 사건 원고 토지 경계에 거의 닿아 있어 침범한 처마 부분을 이 사건 건물의 이용에 피해가 없도록 철거하는 것이 용이하지 않은 점, 이 사건 원고 토지는 차량통행이 불가능한 급경사 주택지대에 위치한 맹지이고, 폭이 좁고 길이가 긴 형태이므로, 그 위치와 형태, 면적 등에 비추어 원고가 이 사건 침범 부분의 점유를 회복하더라도 이를 이용할 가능성은 희박한 점, 원고는 이 사건 원고 토지를 50만 원에 매수한 다음 그 중 일부분만을 점유하고 있는 피고들에게 사용료로 월 40만 원을 청구하는 등 과도한 요구를 하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고의 철거 및 인도 청구는 권리남용에 해당한다고 봄이 타당하다.

따라서 피고들의 위 항변은 이유 있다.

나. 부당이득 청구에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고들은 2014. 4. 15.부터 2014. 8. 30.까지 이 사건 계쟁 토지를 공동점유하였고 그 다음날부터 이 사건 침범 토지를 계속하여 공동점유하고 있으므로, 공동하여

원고에게 해당 토지의 임료 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있고, 구체적인 금액은 다음과 같다.

- 다 음 -

○ 이 사건 계쟁 토지에 대한 2014. 4. 15.부터 2014. 8. 30.까지의 임료 상당 부당이득금:

168,903원[= 월 37,400원 × (4개월 + 16/31), 원 미만 버림]

○ 이 사건 침범 토지에 대한 2014. 8. 31.부터 2014. 12. 31.까지 임료 상당 부당이득금:

50,268원[= 월 37,400원 × 1/3 × (4개월 + 1/31), 원 미만 버림]

○ 이 사건 침범 토지에 대한 2015. 1. 1. 이후의 부당이득금: 월 12,673원(= 38,020원 × 1/3, 원 미만 버림)

3. 결론

피고들은 공동하여 원고에게 2014. 4. 15.부터 2014. 12. 31.까지의 부당이득금 219,171원(= 168,903원 + 50,268원)과 2015. 1. 1.부터 이 사건 침범 토지에 관한 피고들의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 12,673원의 비율로 계산한 임료 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사김수영

별지

1) 원고는 명시적으로 이 부분 청구취지를 변경하지는 아니하였으나, 측량감정결과에 따른 도면에 근거하여 청구하는 것으로 선택한다.

2) 원고는 이 사건 소장 청구취지에 이 부분 기재를 누락하였으나, 피고들에 대하여 공동하여 금전 지급을 구하는 취지로 선택한다.