

수원지방법원 2015. 10. 8 선고 2015나12885 판결 [건물 철거 및 토지 인도 등]

재판경과

수원지방법원 2015. 10. 8 선고 2015나12885 판결

수원지방법원 여주지원 2015. 3. 12 선고 2014가단31815 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2015. 9. 10.

판결 선고 2015. 10. 8.

제1심판결 수원지방법원 여주지원 2015. 3. 12. 선고 2014가단31815 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게,

가. 이천시 C 대 1,491㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분
지상 시멘트블럭조 스투트지붕 단층 주택 1동 52㎡를 철거하고,

나. 위 가항 기재(가) 부분 토지를 인도하며,

다. 1,404,000원 및 이 사건 소장 송달 다음날부터 위 가항 기재(가) 부분 토지의 인도 완료일까지
매월 14,040원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 대한 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. D, E은 2005. 11. 21. 이천시 C 대 1,491㎡²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 각 1/2 지분에
관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2006. 1. 20. 이 사건 토지에 관하여 2005. 12. 19. 매매를 원인으로 한
소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)
부분(이하 '이 사건 (가) 토지'라 한다) 지상 시멘트블럭조 스투트지붕 단층 주택 1동 52㎡(이하 '이
사건 건물'이라 한다)를 소유하면서 이 사건 (가) 토지를 점유·사용·수익하고 있다.

라. 이 사건 토지의 공시지가 상당액(단위: 원/㎡)은 다음과 같다.

금액	33,000	41,000	43,000	43,000	45,000	48,000	52,000	54,000
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 7호증의 각 기재, 제1심 법원의 대한지적공사 경기도본부 이천시지사에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건(가) 토지를 인도하며, 이 사건(가) 토지의 사용·수익으로 인한 부당이득금으로 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권 취득일인 2006. 1. 20.부터 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소 제기일인 2014. 5. 30.까지는 1,183,958원[2006년분 부당이득금 97,600원($33,000\text{원}/\text{m}^2 \times 52\text{m}^2 \times 6\%1$) $\times$ 346일2) / 365일) + 2007년분 부당이득금 127,920원($41,000\text{원}/\text{m}^2 \times 52\text{m}^2 \times 6\%$) + 2008년분 부당이득금 134,160원($43,000\text{원}/\text{m}^2 \times 52\text{m}^2 \times 6\%$) + 2009년분 부당이득금 134,160원($43,000\text{원}/\text{m}^2 \times 52\text{m}^2 \times 6\%$) + 2010년분 부당이득금 140,400원($45,000\text{원}/\text{m}^2 \times 52\text{m}^2 \times 6\%$) + 2011년분 부당이득금 149,760원($48,000\text{원}/\text{m}^2 \times 52\text{m}^2 \times 6\%$) + 2012년분 부당이득금 162,240원($52,000\text{원}/\text{m}^2 \times 52\text{m}^2 \times 6\%$) + 2013년분 부당이득금 168,480원($54,000\text{원}/\text{m}^2 \times 52\text{m}^2 \times 6\%$) + 2014년분 부당이득금 69,238원($54,000\text{원}3) / \text{m}^2 \times 52\text{m}^2 \times 6\% \times 150\text{일}4) / 365\text{일}$), 이 사건 소장 송달 다음날인 2014. 6. 19.부터 이 사건(가)토지의 인도 완료일까지는 매월 14,040원($54,000\text{원}/\text{m}^2 \times 52\text{m}^2 \times 6\% \div 12$)의 비율로 계산한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 원고 명의의 소유권이전등기가 원인 무효인지 여부

1) 피고 주장의 요지 원고는 E으로부터 이 사건 토지 중 2분의 1을 적법하게 매수한 바 없으므로, 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 원고 명의의 소유권이전등기는 원인 무효라고 할 것이어서, 원고가 이 사건 토지 전부의 소유권자임을 전제로 하는 원고의 청구는 부당하다.

2) 판단 원고가 2006. 1. 20. 이 사건 토지에 관하여 2005. 12. 19. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 토지는 특별한 사정이 없는 한 원고의 소유로 추정되는데, 갑 제1호증의 기재만으로는 위와 같은 추정을 번복하기에 부족하고, 달리 위와 같은 추정을 번복할 만한 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 원·피고 사이에 임대차계약이 체결되었는지 여부

1) 피고 주장의 요지 피고는 원고로부터 이 사건(가) 토지에 대한 임대차계약 체결에 관하여 대리권을 수여받은 D, E에 의하여 복대리인으로 선임된 F과 사이에 2006. 5. 18. 차임을 연 10만 원으로 정하여 이 사건 건물의 소유를 목적으로 이 사건(가) 토지에 관한 임대차계약을 체결하였다. 가사 F이 원고의 복대리인이 아니라고 하더라도, F이 원고의 복대리인이라고 믿은 피고와 사이에 체결된 이 사건(가) 토지에 관한 임대차계약은 민법 제125조의 표현대리가 성립함에 따라 원고에 대하여 그 효력이 미친다. 따라서 피고는 임차권자로서 이 사건(가) 토지를 점유할 권원이 있을 뿐만 아니라, 이 사건 소송과정에서 원고에 대하여 이 사건 건물에 대한 매수청구권을 행사하였으므로, 원고의 청구는 부당하다.

2) 판단 D, E이 원고로부터 이 사건(가) 토지에 대한 임대차계약 체결에 관하여 대리권을 수여받았다거나 F이 원고의 복대리인으로서 피고와 사이에 체결한 이 사건(가) 토지에 관한 임대차계약에 대하여 민법 제125조의 표현대리가 성립하는지에 관하여 살피건대, 을 제2호증의 기재와 당심 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 사정, 즉 ① 원고가 피고에게 이 사건 토지 소재 건물 약 30평을 임료 연 10만원으로 정하여 임대한다는 내용의 부동산임대차계약서(을 제2호증)에는 원고의 날인이나 무인이 없는 점, ② 위 부동산임대차계약서에 임대 대리인으로 표시된 F은 원고를 전혀 모르는 자로서 위와 같은 내용의 부동산임대차계약서를 작성할 때 원고로부터 직접 임대차계약 체결 의사를 확인하지도 않은 점 등에 비추어, 을 제2, 6호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고가 원고와 사이에 이 사건(가) 토지에 관하여 적법한 임대차계약을 체결하였음을 전제로 하는 피고의 위 주장은 모두 이유 없다.

다. 원고가 이 사건 토지 임대인으로서의 지위를 승계하였는지 여부

1) 피고 주장의 요지 피고는 1960. 1. 1.경 당시 이 사건 토지의 소유자와 사이에, 그 후 이 사건 토지의 종전 소유자인 G과 사이에 각 이 사건(가) 토지에 관한 임대차계약을 체결하였다. 그 후 원고는 2006. 1. 20. 이 사건 토지의 소유권을 취득함으로써 위 각 임대차계약 상의 임대인 지위를 순차 승계하였고, 또한 위 각 임대차계약을 추인하였으므로, 피고는 임차권자로서 이 사건(가) 토지를 점유할 권원이 있다.

2) 판단 피고가 1960. 1. 1.경 당시 이 사건 토지의 소유자와 사이에, 그 후 이 사건 토지의 종전 소유자인 G와 사이에 각 이 사건(가) 토지에 관하여 임대차계약을 체결하였는지에 관하여 살피건대, 을 제8, 9호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 가사 피고 주장의 위와 같은 임대차계약이 있었다고 하더라도, 피고가 위 각 임대차계약에 관하여 대항력을 취득하였다거나 원고가 위 각 임대차계약을 추인하였다는 점에 관하여 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

라. 원고의 이 사건 청구가 권리남용에 해당하는지 여부

1) 피고 주장의 요지 이 사건(가) 토지는 이 사건 토지의 약 29분의 1에 불과하고, 그 위치도 인접 토지와 경계에 있으며, 피고가 이 사건(가) 토지를 55년 넘게 점유하여 왔음에도, 원고가 피고의 조정신청에 응하지 않고 이 사건 청구를 하는 것은 권리남용에 해당한다.

2) 판단 원고의 이 사건 청구가 권리남용에 해당하는지에 관하여 살피건대, 피고의 위 주장사실만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이성철

판사김신

판사김정환

별지

- 1) 경험칙 상 1년분 지료는 통상 공시지가의 6%로 정해진다.
- 2) 2006. 1. 20. ~ 2006. 12. 31.
- 3) 2014년의 공시지가가 적어도 2013년의 공시지가와 같을 것으로 추인된다.
- 4) 2014. 1. 1. ~ 2014. 5. 30.