

의정부지방법원 고양지원 2019. 11. 20 선고 2018가단92277 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

의정부지방법원 2020. 11. 17 선고 2020나200246 판결

의정부지방법원 고양지원 2019. 11. 20 선고 2018가단92277 판결

전문

원고 A

소송대리인 변호사 허형욱, 정명운

피고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고 1 내지 4의 소송대리인 법무법인 (유한) 태승

담당변호사 권택곤, 박병희, 정민호

5. F

6. G

7. H

8. I

소송대리인 변호사 박순배

9. J

10. K

변론 종결 2019. 10. 2.

판결 선고 2019. 11. 20.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 J, K은 고양시 일산동구 L 임야 5,580㎡ 중 별지 도면(1) 표시 34 내지 37,34의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 지상 건물 102㎡를 철거하고, 위 토지 102㎡를 인도하고,

나. 피고 H은 고양시 일산동구 L 임야 5,580㎡ 중 별지 도면(1) 표시 38 내지 47,38의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 지상 건물 70㎡를 철거하고, 위 토지70㎡를 인도하고,

다. 피고 I는 고양시 일산동구 L 임야 5,580㎡ 중 별지 도면(1) 표시 48 내지 59, 48의 각 점을 차례로 연결한 선내 (二)부분 지상 건물 131㎡에서 퇴거하고,

라. 피고 F, G는 고양시 일산동구 L 임야 5,580㎡ 중 별지 도면(1) 표시 60 내지 64,60의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 지상 건물 57㎡를 철거하고, 위 토지57㎡를 인도하고,

마. 피고 E은 고양시 일산동구 L 임야 5,580㎡ 중 별지 도면(1) 표시 65 내지 71,65의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 지상 건물 87㎡를 철거하고, 위 토지87㎡를 인도하고,

바. 피고 D은 고양시 일산동구 L 임야 5,580㎡ 중 별지 도면(1) 표시 72, 15, 16, 73내지 76, 72의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅂ)부분 지상 건물 101㎡를 철거하고, 위 토지 101㎡를 인도하고,

사. 피고 B는 고양시 일산동구 M 임야 944㎡ 중 별지 도면(2) 도면 표시 30 내지34, 11, 12, 35, 13, 14, 36 내지 38, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 (○)부분지상 건물 73㎡를 철거하고, 위 토지 73㎡를 인도하라.

2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 B, D, E, F, G, H, I, J, K 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가. 나. 라. 마. 바. 사. 항과 원고에게, 피고 I는 고양시 일산동구 L 임야 5,580㎡(이하 '이 사건 제1 토지'라 한다) 중 별지 도면(1) 표시 48 내지 59, 48의 각 점을 차례로 연결한 선내 (二)부분 지상 건물 131㎡를 철거하고, 위 토지 131㎡를 인도하고, 피고 C은 고양시 일산동구 M 임야 944㎡(이하 '이 사건 제2 토지'라 한다) 중 별지 도면(2) 도면 표시 17 내지 22, 9, 10, 23 내지 29, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (八)부분 지상 건물 135㎡를 철거하고, 위 토지 135㎡를 인도하라. 선택적으로 주문 제1의 가. 나. 다. 라. 마. 바. 사. 항 및 원고에게 피고 C은 이 사건 제2 토지 중 별지 도면(2) 도면 표시 17 내지 22, 9, 10, 23 내지 29, 17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (사)부분 지상 건물 135㎡를 철거하고, 위 토지 135㎡를 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2013. 6. 28. 이 사건 제1 토지와 이 사건 제2 토지 중 1/3 공유지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 토지 지상에는 피고 B, D, E, F, G, H, J, K소유의 건물이 위치해 있고, 위 건물의 구체적 위치는 아래와 같고, 위 피고들은 해당건물을 점유하고 있다.

1. 피고 J, K(이하 아래 건물 등을 '이 사건 제1 건물'이라 한다)

이 사건 제1 토지 중 별지1 도면 표시 34 내지 37, 34의 각 점을 차례로 연결한 선
내 (ㄱ)부분 지상 건물 102m²

2. 피고 H(이하 아래 건물 등을 '이 사건 제2 건물'이라 한다)

이 사건 제1 토지 중 별지 도면(1) 표시 38 내지 47, 38의 각 점을 차례로 연결한
선내 (L)부분 지상 건물 70m²

3. 피고 F, G(이하 아래 건물 등을 '이 사건 제3 건물'이라 한다)

이 사건 제1 토지 중 별지 도면(1) 표시 60 내지 64, 60의 각 점을 차례로 연결한
선내 (ㄹ)부분 지상 건물 57m²

4. 피고 E(이하 아래 건물 등을 '이 사건 제4 건물'이라 한다)

이 사건 제1 토지 중 별지 도면(1) 표시 65 내지 71, 65의 각 점을 차례로 연결한
선내 (□)부분 지상 건물 87m²

5. 피고 D(이하 아래 건물 등을 '이 사건 제5 건물'이라 한다)

이 사건 제1 토지 중 별지 도면(1) 표시 72, 15, 16, 73 내지 76, 72의 각 점을 차례
로 연결한 선내 (ㅁ)부분 지상 건물 101m²

6. 피고 B(이하 아래 건물 등을 '이 사건 제7 건물'이라 한다)

이 사건 제2 토지 중 별지 도면(2) 도면 표시 30 내지 34, 11, 12, 35, 13, 14, 36 내
지 38, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 (○)부분 지상 건물 73m²

다. 피고 I는 이 사건 제1 토지 중 별지 도면(1) 표시 48 내지 59, 48의 각 점을 차례로 연결한 선내
(二)부분 지상 건물 131m²(이하 '이 사건 제7 건물'이라 한다)를 점유·사용하고 있다.

라. 원고는 이 사건 제1, 2토지와 고양시 일산동구 N 임야 3,317m² 및 고양시 일산동구 O 임야
236m²의 공유자인 P, Q, R, S, T, U, F을 상대로 공유물분할을 구하는 소(의정부지방법원 고양지원
83587)를 제기하였고, '위 토지들을 경매에 부쳐 그 대금에 서 경매비용을 공제한 나머지 돈을
공유지분 비율에 따라 분배한다'는 판결이 선고되었고 위 판결은 그 무렵 확정되었으나 이 사건
변론종결일 현재까지 경매절차가 진행되지 않고 있다.

[인정근거]피고 B, C, D, E, F, H, I, K : 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이

법원의 한국국토정보공사 고양지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지피고 G, J :

자백간주 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

2. 판단

가. 피고 B, D, E, F, G, H, I, J, K에 대한 청구 부분

위 인정 사실에 의하면, 원고는 이 사건 토지의 공유지분권자로서 공유물의 보존행위로 이 사건 제1,

② 토지에 대한 방해배제청구권을 행사할 수 있다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 피고 J, K은 이 사건 제1 건물을 철거하고, 이 사건 제1 건물이 위치한 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 H은 이 사건 제2 건물을 철거하고, 이 사건 제2 건물이 위치한 토지를 인도할 의무가 있으며, 피고 F, G는 이 사건 제3 건물을 철거하고, 이 사건 제3 건물이 위치한 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 E은 이 사건 제4 건물을 철거하고, 이 사건 제4 건물이 위치한 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 D은 이 사건 제5 건물을 철거하고, 이 사건 제5 건물이 위치한 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 B는 이 사건 제6 건물을 철거하고, 이 사건 제6건물이 위치한 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 I는 이 사건 제7 건물에서 퇴거할 의무가 있다(원고 제출의 증거만으로는 이 사건 제7 건물이 피고 I의 소유임을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다).

나. 피고 C에 대한 청구 부분

원고는 이 사건 제2 토지 중 별지 도면(2) 표시 17 내지 22, 9, 10, 23 내지 29,17의 각 점을 차례로 연결한 선내 (入)부분 지상 건물 135㎡(이하 '이 사건 제8 건물'이라 한다)이 피고 C의 소유라고 주장하며 이 사건 제8 건물의 철거와 건물부지 135㎡의 인도를 구하고 있으나, 피고 C은 이 사건 제8 건물은 모친인 V의 소유라고 주장하고 있는 바, 원고 제출의 증거만으로는 이 사건 제8 건물이 피고 C의 소유라고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유없다.

3. 피고 B, D, E의 주장 및 판단

가. 주장

피고 B, D, E은 이 사건 제1, 2토지의 소유자들과 이 사건 제1, 2토지에 관한 임대차계약을 체결하여 위 피고들 소유의 각 건물에 대한 점유권원이 존재하므로 원고의 주장은 이유 없다.

나. 판단

공유물을 타인에게 임대하는 것과 같은 행위는 공유물의 관리행위에 해당하므로 민법 제265조에 따라 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 하고, 과반수 공유자의 결의 없이 한 임대차계약은 무효인바(대법원 1962. 4. 4. 선고 62다1 판결 등 참조), 위피고들 제출의 증거만으로는 위 피고들이 이 사건 제1, 2토지 공유지분의 과반수 이상의 공유자와 사이에 이 사건 제1, 2토지에 대한 임대차계약을 체결하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 위 피고들의 주장은 이유 없다.

4. 피고 I의 주장 및 판단

가. 주장

이 사건 제7 건물의 소유자는 W이고, W는 이 사건 제1 토지의 공유자인 피고 F등과 임대차계약을 체결하여, W는 이 사건 제7 건물에 대한 점유권원이 존재하며 피고 I는 W의 승낙을 받고 이 사건 제7 건물을 점유·사용하고 있으므로 피고 I에 대한 원고의 퇴거 주장은 이유 없다.

나. 판단

피고 I 제출의 증거만으로는 W가 이 사건 제1 토지 공유지분의 과반수 이상의 공유자와 사이에 이 사건 제1 토지에 대한 임대차계약을 체결하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 피고 I의 주장은 이유 없다(오히려 갑 제1호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 F은 이 사건 제1 토지에 관한 1/3 지분권자인 사실을 인정할 수 있을 뿐이다).

5. 피고 F, H의 주장 및 판단

피고 F과 H은 적절한 보상 및 이주비의 지급이 있어야 원고의 청구에 응할 수 있다는 취지로 주장하나, 이는 원고의 청구를 저지할 사유가 되지 아니하므로 피고 F과 H의 위 주장은 이유 없다.

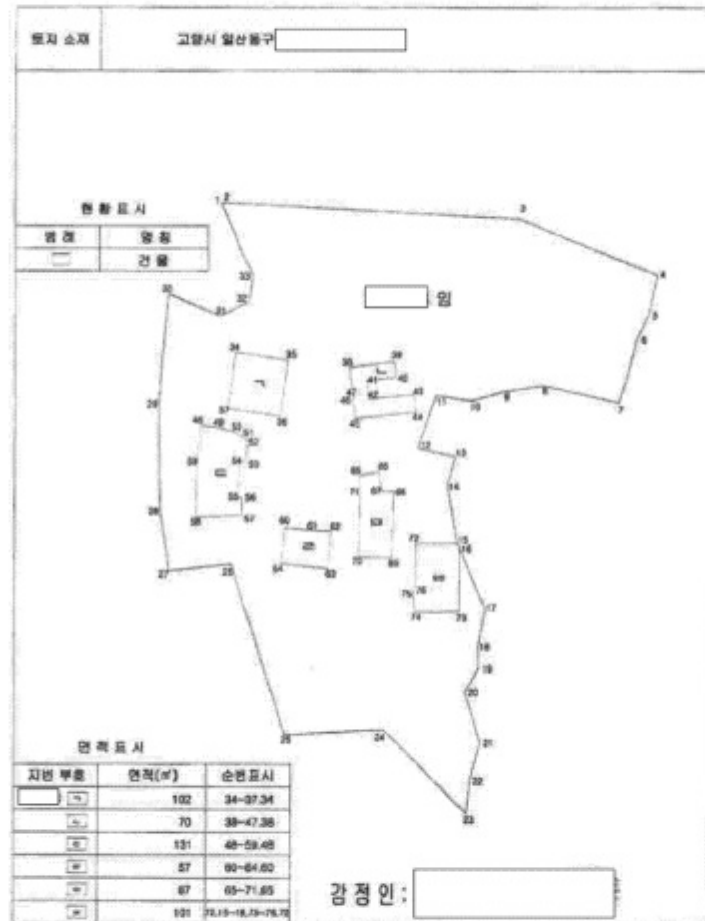
6. 결론

원고의 피고 B, D, E, F, G, H, I, J, K에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

판사 송종선

법원감정

감 정 도 (1)



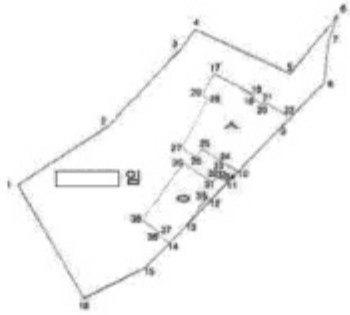
법원감정

감 정 도 (2)

토지 소재	고양시 일산동구
-------	---

현황 표시

범례	영점
☐	건물



면적 표시

지번 번호	면적(㎡)	승변표시
☐	136	11-22, 2-16 22-23, 12
☐	73	30-54, 11-12 25, 12-14, 26-28, 31

감정인: