

의정부지방법원 2016. 11. 9 선고 2015가단14204 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2016. 10. 12.

판결 선고2016. 11. 9.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 C은

- 1) 강원 철원군 D 지상 ① 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 조립식 주택 116㎡, ② 같은 도면 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 정자 34㎡, ③ 같은 도면 표시 19, 20, 21, 22, 19의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 비닐하우스 27㎡, ④ 같은 도면 표시 31, 32, 33, 34, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅅ' 부분 조립식 건물 11㎡, ⑤ 같은 도면 표시 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 53의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅈ' 부분 조립식 주택 322㎡, ⑥ 같은 도면 표시 62, 63, 64, 67, 60, 59, 58, 57, 62의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅋ' 부분 바비큐장 105㎡, ⑦ 강원 철원군 D, E 양 지상 별지 도면 표시 35, 36, 37, 38, 39, 40, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 'o' 부분 펜션 37㎡를 각 철거하고,
- 2) 강원 철원군 D 전 7,282㎡, E 대 1,440㎡ 중 1)항 기재 부분을 각 인도하고,
- 3) 410,238원 및 2016. 10. 1.부터 1)항 기재 건물 철거의무와 2)항 기재 토지 인도의무의 이행완료일까지 월 23,318원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 B은 가의 1)항 기재 각 건물, 강원 철원군 E 지상 목구조 판넬지붕 단독주택 1층 99m²에서 각 퇴거하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분의 3%는 원고가, 나머지는 위 피고가 각 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분의 50%는 원고가, 나머지는 위 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항의 제1의 가. 1), 2)항, 제1의 나항 및 피고 C은 원고에게 별지 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 양수장 12㎡를 철거하고, 위 해당 부분 토지를 인도하고, 4,581,390원 및 2016. 9. 1.부터 위 건물철거 및 토지 인도 완료일까지 월 276,110원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 B은 위 양수장 건물에서 퇴거하라.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 인정 사실

○ 원고는 2015. 3. 12. 의정부지방법원 F 부동산임의경매절차에서 강원 철원군 D 전 7,282m²(이하, 제1 토지'라고 한다) 중 1/2지분, E 대 1,440m²(이하, '제2 토지'라고 한다) 및 제2 토지 지상의 목구조 판넬지붕 단독주택 1층 99㎡(이하, '제1 건물'이라고 한다)를 매수하여 그 소유권을 취득하였다(이하 제1 토지와 제2 토지를 포괄하여, '이사건 토지'라고 한다).

○ 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 토지 지상에는 별지 도면 표시와 같이 피고 C 소유의 건물(이하,

포괄하여 '제2 건물'이라고 한다)이 건축되어 있고, 피고 B은 위 각 건물과 원고 소유의 제1 건물을 각 점유하고 있다(이하, 제1 건물과 제2 건물을 포괄하여, '이 사건 건물'이라고 한다). 제2 건물의 구체적 위치는 다음과 같고, 건물이 서 있는 부분의 면적 합은

$615\text{m}^2 (=116\text{m}^2 + 34\text{m}^2 + 27\text{m}^2 + 11\text{m}^2 + 322\text{m}^2 + 105\text{m}^2)$ 이다(제1 토지 및 제2 토지 양 지상 별지 도면 표시 35, 36, 37, 38, 39, 40, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 'o' 부분 펜션 37m^2 중 제1 토지 해당 면적을 알 수 있는 자료가 없어 위 면적은 제외한다).

- ① 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 조립식 주택 116m^2
- ② 같은 도면 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 정자 34m^2
- ③ 같은 도면 표시 19, 20, 21, 22, 19의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 비닐하우스 27m^2
- ④ 같은 도면 표시 31, 32, 33, 34, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅅ' 부분 조립식 건물 11m^2
- ⑤ 같은 도면 표시 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 53의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅈ' 부분 조립식 주택 322m^2
- ⑥ 같은 도면 표시 62, 63, 64, 67, 60, 59, 58, 57, 62의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㅋ' 부분 바비큐장 105m^2
- ⑦ 강원 철원군 D, E 양 지상 별지 도면 표시 35, 36, 37, 38, 39, 40, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 'o' 부분 펜션 37m^2

○ 제1 토지의 m^2 당 임료 수준은 아래 표와 같다.

2015. 4. 12. ~ 2015. 9. 30.	900원/ m^2
2015. 10. 1. ~ 2016. 9. 30.	910원/ m^2

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증, 2호증의 1~3, 3호증, 4호증의 1·2의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 철원지사장에 대한 각 측량감정촉탁결과, 감정인 G의 임료감정 결과, 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정 사실에 의하면, 원고는 제1 토지의 1/2 지분권자이고, 제2 토지의 소유권자로서 이 사건 토지에 대한 방해배제청구권을 행사할 수 있다.

따라서 특별한 사정이 없으면 원고에게, 피고 C은 위 피고 소유의 제2 건물을 철거하여 이 사건 토지 중 제2 건물이 서 있는 부분을 인도하고, 토지의 점유·사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있으며, 피고 B은 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

부당이득반환액에 대하여 보건대, 제2 건물 중 제1 토지 위에 서 있는 부분의 면적 합은 앞서 본 바와 같이 615m²이므로 2015. 4. 12.부터 2015. 9. 30.까지는

130,413원(=615m²×900원×172일/365일×1/2지분, 원 미만은 버림)이고, 2015. 10. 1.부터

2016. 9. 30.까지는 279,825원(=615m²×910원×1/2지분)임이 계산상 분명하여 위 기간

부당이득액은 410,238원(=130,413원+279,825원)이며, 2016. 10. 1.부터 위 건물 철거 및 토지 인도를 완료하는 날까지는 매월 23,318원(=615m²×910원×1월/12월×1/2지분, 원 미만은 버림)이다.

나아가 원고는 피고 C이 제1 토지 및 제2 토지의 전부를 점유하고 있음을 전제로 위 각 토지 전부의 인도를 구하나, 피고 C이 제2 건물의 소유를 통하여 건물이 서 있는 부분을 점유하는 외에 나머지 부분을 점유하고 있음을 인정할 증거가 없으므로 앞서 인정한 부분을 넘는 부분에 대한 토지인도 청구는 이유 없다.

원고는 별지 도면 표시 11, 12, 13, 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 12m² 양수장의 철거와 이 부분 토지의 인도를 구하나, 이 법원의 한국국토정보공사 철원지사장에 대한

측량감정촉탁결과에 의하더라도 위 건물 중 상당 부분이 제1 토지에 접한 강원 철원군 H에 서 있는 사실을 인정할 수 있고, 원고가 위 H 토지의 소유권자임을 인정할 증거가 없어 이 부분 청구는 이유 없다(위 측량감정촉탁결과에 의하면, 이 부분 건물 중 일부는 제1 토지에 속한 것으로 볼 여지도 있으나 별지 도면을 인용한 청구취지만으로는 이 부분 위치와 면적을 알 수 없어 위

측량감정촉탁결과만으로는 이 부분이 제1 토지에 서 있는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이에 대한 증거가 없다).

또한, 원고는 제1 토지 전부를 피고 C이 점유·사용하고 있음을 전제로 제1 토지 면적 7,282m² 중

원고 소유의 1/2지분에 상응한 3,641m²에 대한 임료 상당의 부당이득 반환을 구하고 있으나, 앞서 본 바와 같이 제2 건물이 서 있는 면적 외에 나머지 부분에 대한 피고 C의 점유·사용 사실을 인정할 증거가 없으므로 위 청구 중 제2 건물 면적의 합인 615m를 넘는 부분에 대한 청구는 이유 없어 기각한다(제1 토지 및 제2 토지 양 지상 별지 도면 표시 35, 36, 37, 38, 39, 40, 35의 각 점을 차례로 연결한 선내 'o' 부분 펜션 37m² 중 제1 토지에 속한 면적을 알 수 없고, 제2 토지의 경우 부당이득 산정을 위한 임료 수준을 알 수 있는 자료가 없어 이 부분 청구 역시 이유 없다).

2. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 민법 제643조에서 정한 건물매수청구권을 행사한다는 주장

피고들은, 제1 토지를 건물 소유 목적으로 토지소유자들로부터 토지를 임차하여 건물을 신축하였고, 원고는 전(前) 소유자 중의 한 명인 피고 B의 지분(1/2 지분)을 승계취득하였으므로 민법 제643조에 의하여 건물매수청구권을 행사하였으므로 원고의 청구가 기각되어야 한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 민법 제643조에서 정한 임차인의 건물매수청구권은 건물 등 소유를 목적으로 한 토지 임대차계약에서 임대차종료 후에도 토지 지상에 건물 등이 현존하는 경우 임차인이 계약갱신을 요구할 수 있고, 임대인이 이에 응하지 아니하는 경우 임대인을 상대로 건물의 매수를 청구할 수 있는 권리로서 임차인이 임대인을 상대로 행사할 수 있는 권리이다.

이 사건에 대하여 보건대, 원고가 피고 C과 이 사건 토지에 대한 임대차계약을 체결한 당사자가 아님은 분명하고, 원고가 피고 B의 임대인 지위를 승계하였다고 볼 만한 주장 및 입증도 없다.

따라서 원고가 임대차계약의 당사자(임대인)임을 전제로 하는 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 토지 소유권자로부터 토지사용승낙을 받았다는 주장

피고들은 제1 토지 중 1/2 지분에 관한 전 소유자인 B과 나머지 1/2 지분의 소유자인 I로부터 위 토지 지상에 건물신축에 대한 승낙을 받았으므로 원고의 청구가 기각되어야 한다는 취지로도 주장하나, 설령 피고들의 위 주장이 모두 사실이라고 하더라도 이는 전 소유자들과 피고들 사이에 한정하여 채권적 효력이 있을 뿐 새로운 소유자인 원고에 대하여 대항할 수는 없고, 달리 피고들의 토지 임차권이 원고에 대하여 대항력을 갖추었다는 점에 대한 별다른 주장 및 입증도 없다.

따라서 피고들의 위 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사채성호

별지