

의정부지방법원 2017. 11. 28 선고 2017가단10077 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고주식회사 고도산업

피고A

변론 종결 2017. 10. 17.

판결 선고 2017. 11. 28.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 포천시 B 대 1,484㎡ 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑤, 6, 7, 39, 44, 21, ②, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내(가)부분 85㎡ 지상 같은 도면 표시 ②, ④, 5, 6, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내(다)부분 흙벽 및 시멘트 블록 스테트지붕 가건물 7.61㎡², 위 (가)부분 85㎡와 C 대 1,058㎡ 중 같은 도면 표시 ⑪, ⑭, 39, 7, 8, 9, 10, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 17, 18, 19, 20, ⑩의 각 점을 차례로 연결한 선내(나)부분 178㎡ 지상 같은 도면 표시 7, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 8, 9, 10, 1, 2, 3, 7, 8, 4, ⑩의 각 점을 차례로 연결한 선내(라)부분 목조, 흙벽 및 시멘트 블록조 기와 및 스테트지붕 단층 주택 99.23㎡ 및 가건물 5.15㎡², 위 (나)부분 178㎡ 지상 같은 도면 표시 ⑬, ⑫, ⑪, 2, 3, 4, 5, 6, 7, ⑬의 각 점을 차례로 연결한 선내(마)부분 목조, 흙벽 및 시멘트 블록조 기와 및 스테트지붕 단층스테인지붕 창고건물 38.59㎡² 및 가건물 17.48㎡를 철거하고,

나. 포천시 B 대 1,484㎡ 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑦, 39, 44, 21, ②, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내(가)부분 85㎡ 및 C 대 1,058㎡ 중 같은 도면 표시 ⑩, 4, 3, 7, 8, 9, 10, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 17, 18, 19, 20, ⑩의 각 점을 차례로 연결한 선내(나)부분 178㎡를 인도하며,

다. 330,413원 및 2017. 8. 1.부터 나항 기재 토지 인도완료일까지 월 41,653원의 비율로 계산한

돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 10분의 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가, 나항 및 피고는 원고에게 340,350원 및 2017. 8. 1.부터 주문 제1의 나항 기재 토지 인도완료일까지 월 44,052원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2016. 12. 9. 포천시 B 대 1,484㎡(이하 'B 토지'라 한다) 및 C대 1,058㎡(이하 'C 토지'라 한다)에 관하여 2016. 11. 8.자 매매를 원인으로 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤고, 2017. 3. 28. B 토지 중 742분의 125 지분에 관하여 2017. 2. 28.자 매매를 원인으로 D에게 소유권이전등기를 마쳐주었다).

나. B 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, 5, 6, 7, 9, 21, ②, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내(가)부분 85㎡ 지상에 같은 도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내(다)부분 흙벽 및 시멘트 블록 스테이지붕 가건물 7.61㎡(이하 '이 사건 가건물'이라 한다), 위(가)부분 85㎡와 C 대 1,058㎡ 중 같은 도면 표시 1, 4, 3, 7, 8, 9, 10, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 17, 18, 19, 2②, ②의 각 점을 차례로 연결한 선내(나)부분 178㎡ 지상에 같은 도면 표시 ⑰, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 8, 9, 10, 1, 2, 3, 7, 8, 4, ⑦의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라)부분 목조, 흙벽 및

시멘트 블록조 기와 및 스테이지붕 단층 주택 99.23m² 및 가건물 5.15m²(이하 '이 사건 주택'이라 한다), 위 (나)부분 178m² 지상에 같은 도면 표시 3, 2, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, ⑬의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마)부분 목조, 흙벽 및 시멘트 블록조 기와 및 스테이지붕 단층스�테이지붕 창고건물 38.59m² 및 가건물 17.48m²(이하 '이 사건 창고건물'이라 한다)이 있다.

다. 피고는 2004년경 E으로부터 이 사건 가건물, 주택, 창고건물을 매수한 뒤 현재까지 계속하여 거주하는 등의 방법으로 사용하고 있다.

라. 피고는 2004년경부터 현재까지 계속하여 이 사건 가건물, 주택, 창고건물을 사용하면서 B 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, 3, 4, 5, 6, 7, 39, 4, ①, ②, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내(가)부분 85m²[이하 '이 사건 (가)토지'라 한다] 및 C 대 1058m² 중 같은 도면 표시 ⑪, 4, 3, 7, 8, 9, 10, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 17, 18, 19, 20, ②의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 178m²[이하 '이 사건 (나)토지'라 한다]를 사용하여 오고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실 갑 제1, 5 내지 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재나 영상, 변론 전체의 취지

2. 철거 및 인도 청구에 관한 판단

건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당되는 사실행위이므로 원칙적으로는 그 소유자(민법상 원칙적으로는 등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다 할 것이고, 예외적으로 건물을 전소유자로부터 매수하여 점유하고 있는 등 그 권리의 범위 내에서 그 점유중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있는 자에게도 그 철거처분권이 있다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다61521 판결 참조). 그리고 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 됨으로써 그 양수인이 건물부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있는 등의 다른 특별한 사정이 없는 한 건물의 소유명의자가 아닌 자로서는 실제로 그 건물을 점유하고 있다고 하더라도 그 건물의 부지를 점유하는 자로는 볼 수 없다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 참조). 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고는 미등기인 이 사건 가건물, 주택, 창고건물의 최종 매수인으로서 사실상의 처분권을 보유하고 있고, 이로써 이 사건 가건물, 주택, 창고건물의 철거처분권을 보유함과 동시에 위 각 건물의 부지인 이 사건 (가), (나) 토지를 점유하고 있다. 따라서

B 토지의 지분권자로서 공유물에 대한 보존행위로서, C 토지의 소유자로서 방해배제를 구하는 원고에게, 피고는 이 사건 가건물, 주택, 창고건물을 철거하고, 이 사건 (가), (나) 토지를 인도할 의무를 부담한다.

3. 부당이득금반환청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건(가), (나) 토지를 점유하고 사용함으로써 위 토지의 임료 상당의 사용이익을 얻었고, 원고에게 동액 상당의 손해를 가하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건(가), (나) 토지의 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

갑 제9호증의 기재에 의하면, 이 사건 (가), (나)토지의 2016. 12. 9.부터 2017. 7. 31.까지의 임료는 340,350원(월 44,052원)인 사실이 인정되고, 2017. 8. 1. 이후의 월 임료도 44,052원일 것으로 추인된다. 그리고 앞서 본 바와 같이 원고는 2017. 3. 28.부터 이 사건(가) 토지의 742분의 617 지분만을 보유하고 있으므로 이에 따라 임료를 산정하면 다음과 같다.

이 사 건 (가) 토 지 8 5 m ²	51,021원 ¹⁾ 51,021원[=(340,350원-230,350원)×109÷235, 원 미만 버림, 이하 같다]	49,042원 ²⁾ 49,042원[=(340,350원-230,350원)×126÷235×617÷742(원고의 공유지분)]	월 11,839원 ³⁾ 11,839원[=(44,052원-29,814원)×617÷742(원고의 공유지분)]
이 사 건 (나) 토 지 1 7 8 m ²	230,350원 ⁴⁾ 230,350원(=340,350원×178÷263)	월 29,814원 ⁵⁾ 29,814원(=44,052원×178÷263)	

따라서 피고는 원고에게 330,413원(=51,021원 +49,042원+230,350원) 및 2017. 8. 1.부터 이

사건(가), (나)토지 인도완료일까지 월 41,653원(=11,839원 +29,814원)의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다(피고가 부당이득반환의무의 존부를 다투고 있는 이상 변론종결일 다음 날 이후 발생한 부당이득에 대하여도 미리 청구할 필요가 있다).

이에 대하여 원고는 D에게 B 토지의 742분의 125 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었으나, 실제로 D에게 B 토지 중 동인이 사용하고 있는 250㎡를 특정하여 매도한 것이므로, 이 사건 (가)부분의 임료가 원고의 단독소유임을 전제로 산정되어야 한다고 주장한다. 그러나 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 D에게 B 토지 중 동인이 사용하고 있는 250㎡를 특정하여 매도하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거도 없으며, 공유지분권자는 제3자를 상대로 한 공유물에 관한 부당이득반환청구권은 자신의 지분 비율을 넘어서 행사할 수 없으므로(대법원 1979. 1. 30. 선고 78다2088 판결 참조), 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장헌자

별지

- 1) 51,021원[=(340,350원-230,350원)×109÷235, 원 미만 버림, 이하 같다]
- 2) 49,042원[=(340,350원-230,350원)×126÷235×617÷742(원고의 공유지분)]
- 3) 11,839원[=(44,052원-29,814원)×617÷742(원고의 공유지분)]
- 4) 230,350원(=340,350원×178÷263)
- 5) 29,814원(=44,052원×178÷263)