

전주지방법원 군산지원 2022. 9. 28 선고 2021가단2580 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 이현규

피 고 1. E

2. F

변 론 종 결 2022. 8. 10.

판 결 선 고 2022. 9. 28.

주 문

1. 피고 F는,

가. 원고들에게 군산시 G 전 172㎡ 중 별지 도면 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 97.2㎡ 지상 판넬 조립식 건물을 철거하고, 위 토지 97.2㎡를 인도하고,

나. 원고 A에게 7,526,499원, 원고 B, C, D에게 각 6,345,872원 및 위 각 금원에 대하여 2022. 9. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2022. 4. 6.부터 위 가항 기재 토지 97.2㎡의 인도완료일까지 원고 A에게 연 1,263,499원의,

원고 B, C, D에게 각 1,065,303원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 피고 E에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 E 사이에 생긴 부분은 원고들이 부담하고, 원고들과 피고 F 사이에 생긴 부분은 피고 F가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 E에 대하여 피고 F와 공동하여 원고들에게 주문 제1의 가항 중 토지 인도, 주문 제1의 나항 및 다항의 금전 지급을 구하는 부분

이 유

1. 피고 F에 대한 청구에 관한 판단

가. 건물철거 및 토지인도 청구에 관하여

1) 갑 제1호증의 1, 갑 제2호증의 1 내지 4, 갑 제6호증의 2, 갑 제9호증의 1 내지 3, 갑 제14호증의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 군산지사에 대한 측량감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 군산시 G 전 172㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 원고 A는 2975/11900 지분에 관하여, 원고 B, C, D은 각 7525/35700 지분에 관하여 2015. 4. 6. 소유권이전등기를 마쳐 위 각 지분에 관한 소유권을 취득한 사실, 피고 F는 2015. 4. 6. 이전부터 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 9의 각 점을 차례로 연결한 선내 가 부분 97.2㎡(이하 ‘이 사건 계쟁토지 부분’이라 한다) 지상에 있는 판넬 조립식 건물(이하 ‘이 사건 조립식 건물’이라 한다)을 소유하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 조립식 건물의 소유자인 피고는 이 사건 토지의 공유자인

원고들에게 이 사건 조립식 건물을 철거하고, 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁토지 부분을 인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고 F는 정당한 권원에 기초하여 이 사건 계쟁토지 부분을 점유하고 있을 뿐만 아니라 자신에게 지상물매수청구권이 있으므로 원고들의 위 건물철거 및 토지인도 청구가 부당하다는 취지로 주장하나, 피고 F는 이 사건 계쟁토지 부분을 점유할 정당한 권원이 무엇인지, 그리고 자신이 어떠한 근거에 기초하여 지상물매수청구권이 있는지에 관하여 구체적으로 밝히지 않고 있을 뿐만 아니라, 달리 피고 F에게 이 사건 계쟁토지 부분을 점유할 정당한 권원이 있다는 사실 및 이 사건 조립식 건물에 관한 지상물매수청구권이 있다는 점을 입증할 만한 아무런 증거가 없으므로 피고 F의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. 부당이득반환 청구에 관하여

1) 부당이득반환의무의 발생

보건대, 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하는 자는 그 자체로써 건물 부지가 된 토지를 점유하고 있는 것이므로 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 할 것이다(대법원 1962. 5. 31. 선고 62다80 판결, 대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856, 21863 판결, 대법원 2011. 7. 14. 선고 2009다76522, 76539 판결 등 참조).

피고 F가 원고들이 이 사건 토지의 지분을 취득하기 이전부터 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁토지 부분 위에 권한 없이 이 사건 조립식 건물을 소유하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같은바, 이로써 피고 F는 이 사건 계쟁토지 부분을 점유하고 있는 것이므로, 피고 F는 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 이 사건 계쟁토지 부분에 관한 차임 상당액 중 원고들의 각 지분에 상응하는 부분의 부당이득을 얻고, 이로 인하여 원고들에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 피고는 원고들에게 부당이득으로 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁토지 부분에 관한 차임 상당액 중 원고들의 각 지분에 상응하는 부분을 반환할 의무가 있다.

2) 부당이득반환의 범위

살피건대, 이 법원의 (주)H 전북지역본부(감정평가사 I)에 대한 임료감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁토지 부분에 관한 2015. 4. 6.부터 2022. 4. 5.까지의 총 차임은 30,106,000원이고, 이 사건 계쟁토지 부분에 관한 2021. 4. 6.부터 2022. 4. 5.까지의 연간 차임은 5,054,000원인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 계쟁토지 부분에 관한 2022. 4. 5. 이후 기간의 차임 역시 같은 금액 즉, 연 5,054,000원일 것으로 추정된다.

그런데 앞에서 본 바와 같이 이 사건 토지 중 원고 A는 2975/11900 지분에 관하여, 원고 B, C, D은 각 7525/35700 지분에 관하여 2015. 4. 6. 각 그 소유권을 취득하였으므로, 이 사건 계쟁토지 부분에 관한 차임 상당액 중 원고들의 각 지분에 상응하는 부분은 아래와 같다.

① 2015. 4. 6.부터 2022. 4. 5.까지

원고 A: $30,106,000\text{원} \times 2975/11900 = 7,526,500\text{원}$

원고 B, C, D: $30,106,000\text{원} \times \text{각 } 7525/35700 = \text{각 } 6,345,872\text{원}$

② 2022. 4. 6.부터 매년

원고 A: $5,054,000\text{원} \times 2975/11900 = 1,263,500\text{원}$

원고 B, C, D: $5,054,000\text{원} \times \text{각 } 7525/35700 = \text{각 } 1,065,303\text{원}$

따라서 피고 F는 부당이득으로 원고들이 구하는 바에 따라 2015. 4. 6.부터 2022. 4. 5.까지의 이 사건 계쟁토지 부분에 관한 차임 상당액 중 원고들의 각 지분에 상응하는 부분, 즉 원고 A에게 7,526,499원, 원고 B, C, D에게 각 6,345,872원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 이후로서 원고들이 구하는 바에 따라 이 판결 선고일 다음날인 2022. 9. 29.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금과 2022. 4. 6.부터 이 사건 계쟁토지 부분의 인도완료일까지 원고 A에게 연 1,263,499원의, 원고 B, C, D에게 각 1,065,303원의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

2. 피고 E에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장 요지

피고 E은 피고 F의 배우자로서 이 사건 조립식 건물에서 위 조립식 건물의 소유자인 피고 F와 함께

편의점을 영업하면서 이 사건 조립식 건물의 부지인 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁토지 부분을 점유하고 있다. 따라서 피고 E은 피고 F와 공동하여 원고들에게 이 사건 계쟁토지 부분을 인도하고, 원고들이 이 사건 토지의 지분을 취득한 2015. 4. 6.부터 이 사건 계쟁토지 부분의 인도완료일까지 이 사건 계쟁토지 부분에 관한 차임 상당액 중 원고들의 각 지분에 상응하는 부분을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 관련 법리

- 1) 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 1986. 7. 8. 선고 84누763 판결, 대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조).
- 2) 한편, 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 없다고 할 것이다(대법원 1993. 10. 26. 선고 93다2483 판결, 대법원 1994. 12. 9. 선고 94다27809 판결, 대법원 2008. 7. 10. 선고 2006다39157 판결 등 참조).
- 3) 건물소유자가 부지 부분에 관한 소유권을 상실하였다 하여도 건물소유자는 의연 토지소유자의 관계에 있어서는 토지 위에 있는 건물의 소유자인 관계로 건물 부지의 불법점유자라 할 것이고, 따라서 건물 부지 부분에 관한 차임 상당의 부당이득 전부에 관한 반환의무를 부담하게 되는 것이며, 건물을 점유하고 있는 건물임차인이 토지소유자에 대하여 부지점유자로서 부당이득반환의무를 진다고 볼 수 없다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다27809 판결, 대법원 2012. 5. 10. 선고 2012다4633 판결 등 참조).

다. 구체적 판단

살피건대, 원고들의 주장에 의하더라도 이 사건 조립식 건물의 소유자는 피고 F라는 것이고, 피고 E이 이 사건 조립식 건물의 소유자라는 사실을 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고들의 주장과 같이 피고 E이 이 사건 조립식 건물에서 피고 F와 함께 영업을 하면서 이 사건 조립식 건물을 점유하고 있다고 하더라도 피고 E이 이 사건 조립식 건물의 부지인 이 사건 계쟁토지 부분을 점유하고 있다고 보기 어렵다.

따라서 피고 E이 이 사건 계쟁토지 부분의 점유자임을 전제로 한 원고들의 위 주장은 모두 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고 F에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 피고 E에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이원호

도 면



