

전주지방법원 2015. 11. 13 선고 2014가단21917 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

전주지방법원 2017. 7. 20 선고 2015나10267 판결

전주지방법원 2015. 11. 13 선고 2014가단21917 판결

전문

원 고 1. 주식회사 하나자산신탁 (변경 전 : 주식회사 하나다올신탁)

2. 코리아신탁 주식회사

피 고 A

변론 종결 2015. 10. 2.

판결 선고 2015. 11. 13.

주문

1. 피고는 원고들에게,

가. 별지 부동산 목록 제2항 기재 건물 중, 같은 목록 제1항 기재 토지의 별지 도면표시 4, 5, 6, 16, 17, 18, 19, 20, 14, 15, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 100.94㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 (가)부분 토지를 인도하고,

나. 2012. 3. 30.부터 위 가.항의 이행완료시까지 매월 4,098,164원의 비율로 계산한 돈을

지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 소외 주식회사 이랜드리테일은 별지 부동산 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건토지'라 한다)에 관하여 전주지방법원 B, C, D(중복)호 경매절차에서 낙찰을 받아 2011. 11. 10. 매각대금을 완납하고 2011. 11. 16. 소유권이전등기를 마쳤으며, 2012. 3. 28. 원고들에게 합유관계로 신탁하고, 2012. 3. 30. 원고들에게 그 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 피고는 2011. 3. 8. 별지 부동산 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 이 사건 건물은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 4, 5, 6, 16, 17, 18, 19, 20, 14, 15, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분(이하 '이 사건 토지 중 침범 부분'이라 한다)과 전주시 완산구 E의 토지 부분 위에 건립되어 존재하고 있다.

다. 이 사건 토지 중 침범 부분에 관한 2012. 3. 30.경의 월 임료는 4,098,164원(=40,600원 × 100.94㎡)이다.

[인정근거] 갑 제1 내지 8호증(가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고들의 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고들 소유인 이 사건 토지 중 침범 부분 등의 지상에 건립되어 있는 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 토지 중 침범 부분을 점유하고 있으므로, 이 사건 토지 중 침범 부분을 점유할 수 있는 정당한 권원이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 토지 중 침범 부분의 소유자로서 그 방해배제를 구하는 원고들에게 이 사건 건물 중 위 지상 부분을 철거하고, 이 사건 토지 중 침범부분을 인도할 의무가 있으며, 2012. 3. 30.부터 위 철거 및 인도의무의 이행완료시까지 매월 4,098,164원의 비율로 계산한 임료 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다 할 것이다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 피고는, 당초 소외 주식회사 세동개발이 이 사건 토지 및 이 사건 건물을 소유하고 있었는데, 주식회사 세동개발이 피고에게 이 사건 건물의 소유권을 이전해 줄 당시 이 사건 토지 중 침범 부분에 관하여서도 나중에 토지를 분할하여 피고에게 소유권을 이전해 주기로 약정하였고, 그때까지는 이 사건 토지 중 침범 부분을 무상으로 사용하도록 허락하였는바, 주식회사 이랜드리테일 및 원고들(이하 통칭하여 '원고 등'이라 한다)이 주식회사 세동개발의 피고에 대한 위 의무도 승계하였으므로, 원고들의 이 사건각 청구는 부당하다는 취지로 주장한다.

그러므로 살피건대, 주식회사 세동개발이 피고에게 위와 같이 약정하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, 원고 등이 주식회사 세동개발의 피고에 대한 위 의무를 승계하였다는 점을 인정할 아무런 증거도 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고는, 이 사건 건물은 이 사건 토지 외에도 피고가 주식회사 세동개발로부터 매수한 전주시 완산구 E의 토지 지상에 건립되어 있는 관계로 원고들이 구하는 바와 같이 이 사건 토지 중 침범 부분의 지상 부분을 철거한 후에도 여전히 이 사건 건물의 일부분은 남게 되어 붕괴 가능성이 있고, 이는 원고들에게 돌아가는 이익은 미미한 반면에 이 사건 건물의 취득에 투입된 비용, 이 사건 건물의 현시가 등에 비추어 볼 때 피고에게는 현저한 손해를 초래하며, 이 사건 토지 중 침범 부분을 굳이

철거하지 않는다고 하더라도 원고들은 피고로부터 임료 상당 부당이득의 반환을 청구할 수 있는 점 등을 고려하면 원고들의 이 사건 청구는 권리남용에 해당한다는 취지로 주장한다.

그러므로 살피건대, 이 사건 건물의 부지에 피고의 주장대로 이 사건 토지 외에 도 전주시 완산구 E의 토지도 포함되어 있음은 앞서 본 바와 같으나 한편, 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 건물의 건축면적은 117.04㎡인데 그 중 이 사건 토지 중 침범 부분은 100.94㎡, 위 E의 토지 부분은 16.1㎡로서 이 사건 건물 부지의 대부분(86% 이상)은 원고들의 소유인 이 사건 토지에 속하고 있는 점, 피고가 위 E 토지 부분을 주식회사 세동개발로부터 매수하였다고 하나 아직 피고명의로는 물론 주식회사 세동개발 명의로 소유권이전등기조차 마쳐지지 아니한 채 현재까지도 그 소유 명의로가 소외 F에게 남아있는 것으로 보아 위 E 토지 부분 위에 있는 나머지 이 사건 건물 부분 역시 철거될 가능성이 전혀 없다고 할 수 없는 점, 원고 등은 이 사건 토지 외에도 그 일대의 여러 토지 등을 함께 매수하는 등 수백억 원을 투자하여 이들 토지 지상에 대형할인매장을 개장하였는데, 이 사건 건물이 위 대형할인매장을 가로막고 있어 위 할인매장의 외관을 현저히 해침은 물론 통행을 방해하고 있어 원고 등에게 막대한 손해가 발생하고 있는 점, 원고 등은 수년 전부터 이 사건 건물을 피고로부터 매수하려고 시도하였으나 원고 등이 제시한 가격을 피고가 임차인에 대한 보상 등을 이유로 받아들이지 않아 매수가 이루어지지 않았고, 원고 등은 이 사건 토지 중 침범 부분의 소유자임에도 불구하고 수년간 그 소유권행사를 하지 못한 반면, 그동안 피고는 이 사건 토지 중 침범 부분을 권한 없이 점유함으로써 취득한 임료상당의 부당이득만 해도 이미 상당한 액수에 달하는 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 사실만으로 원고들이 이 사건 토지 중 침범 부분의 인도 및 그 지상의 건물 부분의 철거를 구하는 것이 권리남용에 해당한다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

(3) 피고는, 이 사건 토지 중 침범 부분에 관한 2012. 3. 30.경의 월 임료를 4,098,164원으로 감정평가한 것은, 이 사건 토지 중 침범 부분의 일부인 79.47㎡는 도로에 접해있으나 21.47㎡는 도로에 접해있지 않음에도 이 사건 토지 중 침범 부분이 도로에 접해있음을 전제로 평가하고, 기타 임료의 감정평가방법에 있어서도 적산법, 임대사례비교법 등의 적용을 잘못함으로써 임료가 과다하게 평가되어 부당하다는 취지로 주장하므로 살피건대, 이 사건 토지 중 침범 부분의 일부인

79.47㎡는 도로에 접해있고, 21.47㎡는 도로에 접해있지 않는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지 중 침범 부분의 일부인 79.47㎡가 도로에 접해있어 도로에 접해있지 않는 21.47㎡보다 3배 이상 많으므로(78% 이상) 이 사건 토지 중 침범 부분을 도로에 접해있는 토지로 보고 임료를 평가한 것은 적절하다 할 것이고, 기타 임료의 감정평가방법 등의 적용도 적절한 것으로 보이므로, 피고의 이 부분 주장 또한 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 각 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이용균

별지

부동산 목록

1. 전라북도 전주시 완산구 [] 대 1,556.8㎡,
2. 전주시 완산구 [], [] 지상 제3호 일반철골구조
내화판넬지붕 2층 제2종근린생활시설
1층 휴게음식점 76.38㎡
2층 일반음식점 40.66㎡
3층 일반음식점 112.46㎡, 끝.

도면

