

전주지방법원 2016. 1. 13 선고 2015가단9679 판결 [건물철거 및 토지인도와 지료]

재판경과

전주지방법원 2017. 2. 9 선고 2016나11116 판결

전주지방법원 2016. 1. 13 선고 2015가단9679 판결

전문

원고주식회사 삼오

피고1. A

2. B

3. C

4. D

피고 4에 대한 예비적 피고

5. E

변론 종결 2015. 11. 4.

판결 선고 2016. 1. 13.

주문

1. 원고에게, 김제시 F 대 714m²에 관하여,

가. 피고 A은 위 토지 중 별지 감정도 표시의 31, 32, 33, 34, 16, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내

(다) 부분 49m²에 있는 건물을 철거하여, 위 (다) 부분을 인도하고,

나. 피고 B은 위 토지 중 별지 감정도 표시 15, 35 내지 39, 14, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내(라) 부분 9m²에 있는 건물을 철거하여, 위 (라) 부분을 인도하며,

다. 피고 C는 위 토지 중 별지 감정도 표시 40, 41, 42, 11, 12, 13, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마) 부분 43m²에 있는 건물을 철거하여, 위 (마) 부분을 인도하고,

라. 피고 D은 위 토지 중 별지 감정도 표시 26 내지 30, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내(나) 부분 72m²에 있는 건물을 철거하여, 위 (나) 부분을 인도하라.

2. 원고에게, 2015. 1. 5.부터, 피고 A은 제1. 가.항 기재(다) 부분 인도일까지 월 27,882원, 피고 B은 제1. 나.항 기재(라) 부분 인도일까지 월 5,121원, 피고 C는 제1. 다.항 기재 (마) 부분 인도일까지 월 24,468원, 피고 D은 제1. 라.항 기재(나) 부분 인도일까지 월 40,970원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고 A, 피고 B, 피고 C, 피고 D에 대한 각 나머지 청구 및 예비적 피고 E에 대한 청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용 중 원고와 피고 A, 피고 B, 피고 C, 피고 D 사이에 생긴 부분의 40%는 원고가 나머지는 위 피고들이 각 부담하고, 원고와 피고 E 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 원고에게, 2015. 1. 5.부터 김제시 F 대 714m²(이하 "이 사건 토지"라고 한다)의 인도일까지, 피고 A은 월 113,115원, 피고 B은 월 20,776원, 피고 C는 월 106,189원, 피고 D은 월 166,209원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고 D의 예비적 피고 E은 원고에게 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 26, 27, 28, 29, 30, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 72m²에 있는 건물을 철거하여, 위 (나) 부분을 인도하고, 2015.

1. 5.부터 이 사건 토지의 인도일까지 월 166,209원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2015. 1. 5. 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다.

나. 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득하던 시점 이전부터 이 사건 변론종결일까지, 피고 A은 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시의 31, 32, 33, 34, 16, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내(다)부분 49㎡에 건물을 소유함으로(다) 부분을 점유하고 있고, 피고 B은 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 15, 35 내지 39, 14, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 9㎡에 건물을 소유하면서 (라) 부분을 점유하고 있으며, 피고 C는 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 40, 41, 42, 11, 12, 13, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내(마) 부분 43㎡에 건물을 소유하면서 (마) 부분을 점유하고 있고, 피고 D은 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 26 내지 30, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 72㎡에 건물을 소유하면서 (나) 부분을 점유하고 있다[피고 D의 예비적 피고 E은 (나) 부분에 소재한 건물을 피고 D에게 매도하여 그 소유권이 없다, 이하 위 (나), (다), (라), (마) 부분을 통칭하여 "이 사건 점유 부분"이라고 한다].

다. 2015. 1. 5.부터 2016. 1. 4.까지 이 사건 토지 714㎡에 대한 월 임료 상당액은 406,289원이고, 그 이후에도 월 임료 상당액은 동일할 것으로 추정되므로, 이를 전제로 월 임료 상당액을 계산하면 이 사건 토지 중 (다) 부분에 대하여는 27,882원(406,289원 × 49/714, 원 미만 버림. 이하 같음), (라) 부분에 대하여는 5,121원(406,289원 × 9/714), (마) 부분에 대하여는 24,468원(406,289원 × 43/714), (나) 부분에 대하여는 40,970원(406,289원 × 72/714)이다.

[인정근거]

원고와 피고 A, C, D, E :

다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 김제지사에 대한 측량감정축탁결과, 감정인 G의 임료감정결과, 변론 전체의 취지

원고와 피고 B: 민사소송법 제150조에 의한 자백간주

[원고는 이 사건 토지 전부에 대한 월 임료 상당액을 피고 A, 피고 B, 피고 C, 피고 D의 각 점유 면적에 따라 안분한 금액을 청구하고 있고, 타인의 토지 위에 정당한 권원 없이 시설물을 설치·소유함으로써 나머지 토지 부분이 과소토지로 남게 되어 사실상 소유자가 그 과소토지 부분을 자신이 원하는 용도로 사용할 수 없게 된 경우에 그 과소토지 부분을 포함한 당해 토지 전부에 대한 임료 상당의 이득을 소유자에게 반환할 의무를 진다고 보아야 하나(대법원 2001. 3. 9. 선고 2000다70828 판결 등 참조), 이 사건 점유 부분을 제외한 이 사건 토지가 과소토지가 된다고 인정할만한 아무런 증거가 없으므로 부당이득반환의 범위는 이 사건 점유 부분에 한정된다고 보는 것이 적절하여 위와 같이 사실 인정한다.]

2. 청구원인에 대한 판단

제1항 인정사실에 의하면 원고 소유의 이 사건 토지 지상에 피고 A, 피고 B, 피고 C, 피고 D은 건물을 소유함으로써 이 사건 점유 부분을 권원 없이 점유하여 그 임료 상당의 이득을 얻고 그로 인하여 원고에게 동액 상당의 손해를 가하고 있으므로, 원고에게, 피고 A은 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시의 31, 32, 33, 34, 16, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 49m²에 있는 건물을 철거하여, 위 (다) 부분을 인도하고, 피고 B은 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 15, 35 내지 39, 14, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 9m²에 있는 건물을 철거하여, 위 (라) 부분을 인도하며, 피고 C는 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 40, 41, 42, 11, 12, 13, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내(마) 부분 43m²에 있는 건물을 철거하여, 위 (마) 부분을 인도하고, 피고 D은 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 26 내지 30, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 72m²에 있는 건물을 철거하여, 위 (나) 부분을 인도할 의무가 있고, 2015. 1. 5.부터, 피고 A은 제1. 가.항 기재(다) 부분 인도일까지 월 27,882원, 피고 B은 제1. 나.항 기재(라) 부분 인도일까지 월 5,121원, 피고 C는 제1. 다.항 기재(마) 부분 인도일까지 월 24,468원, 피고 D은 제1. 라.항 기재(나) 부분 인도일까지 월 40,970원의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

한편 피고 D의 예비적 피고 E이 이 사건 토지 중 (나) 부분에 있는 건물을 소유하고 있음을 인정할 증거가 없으므로 피고 E에 대한 이 사건 청구는 이유 없다.

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 피고 A의 주장에 대한 판단

1) 점유취득시효 주장에 대한 판단 피고 A은 이 사건 토지에 붙어 있는 김제시 H 토지 및 그 지상에 소재한 건물을 2010. 5. 26. I으로부터 매수하였고, 위 건물이 김제시 H 경계를 넘어서 이 사건 토지 중(다) 부분을 점유하고 있는바, I이 1985. 6. 29. 위 건물에 대하여 사용승인을 받은 이후 소유의 의사로 위(다) 부분을 점유하다가, 피고 A이 이를 승계하여 계속 점유함으로 2005. 6. 28.경 20년의 점유취득시효가 완성된 상황이므로, 피고 A에게 이 사건 토지 중 (다) 부분에 대한 소유권이전등기를 해 주어야 할 의무를 가진 원고가 피고 A에게 이 사건 청구를 하는 것은 권리남용으로서 허용될 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 제1항 인정사실, 갑 제2호증의 1, 갑 제3호증의 1, 을 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 I이 1985. 6. 29. 김제시 H 토지 지상 건물의 사용승인을 받은 사실, 피고 A이 I으로부터 2010. 5. 27. 위 건물의 소유권을 양수한 사실, 위 건물이 김제시 H 토지의 경계를 넘어서 이 사건 토지 중(다) 부분을 점유하고 있는 사실은 인정된다. 그러나 위 인정사실만으로는 이 사건 토지 중 (다) 부분에 대한 부동산 점유취득시효가 완성되었다는 피고 A의 주장을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

설령 피고 A의 주장대로 I의 점유 기간까지 합하여 2005. 6. 28.경 취득시효가 완성되었다고 가정할지라도, 취득시효완성의 이익을 누리는 자는 자신이 취득시효완성에 의한 등기를 하기 전에 제3자가 소유권이전등기를 경료하여 부동산 소유권을 취득한 경우 원칙적으로 그 제3자에게 시효취득을 주장할 수 없는바(대법원 1992. 9. 25. 선고 92다21258 판결 등 참조), 피고 A이 이 사건 토지 중 (다) 부분에 관하여 취득시효완성에 의한 등기를 하기 전에 원고가 2015. 1. 5. 이 사건 토지의 소유권을 취득한 사실은 제1항에서 본 것과 같으므로 피고 A은 원고에 대하여 시효취득을 주장할 수 없다.

따라서 피고 A의 이 부분 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

2) 권리남용 주장에 대한 판단 피고 A은 원고가 이 사건 토지를 감정가 대비 46%의 저렴한 가격에 낙찰받아 큰 이익을 얻었음에도 피고 A에 대하여 토지 매수, 임대차계약체결 등을 제안해 보지도 않았고 이 사건 청구가 인용될 경우 피고 A은 생활기반을 잃게 되는 점을 종합하여 보면 이 사건 청구는 권리남용이므로 허용될 수 없다고 주장한다.

권리 행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리 행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2009. 2. 12. 선고 2008다67651 판결 등 참조). 위 법리에 비추어 보건대, 이 사건 청구가 권리남용이라는 점을 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 피고 A의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 피고 D의 주장에 대한 판단

피고 D은 이 사건 토지의 6분의 1 공유자이면서 이 사건 토지 중 (나) 부분에 소재한 건물의 소유자였다가 경매를 통하여 원고가 이 사건 토지를 소유하게 되어 자신이 관습법상의 법정 지상권을 취득하였으므로, 원고의 피고 D에 대한 이 사건 청구는 기각되어야 한다고 주장한다.

토지와 그 지상의 건물이 동일한 소유자에게 속하였다가 토지 또는 건물이 매매나 기타 원인으로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에는 그 건물을 철거하기로 하는 합의가 있었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 건물소유자는 토지소유자에 대하여 그 건물을 위한 관습상의 지상권을 취득하게 된다(대법원 1991. 8. 13. 선고 91다16631 판결 등 참조). 토지공유자의 한 사람이 다른 공유자의 지분 과반수의 동의를 얻어 건물을 건축한 후 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우 토지에 관하여 관습법상의 법정지상권이 성립되는 것으로 보게 되면 이는 토지공유자의 1인으로 하여금 자신의 지분을 제외한 다른 공유자의 지분에 대하여서까지 지상권설정의 처분행위를 허용하는 셈이 되어 부당하다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2011다73038 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 피고 D이 2008. 6. 5.부터 2015. 1. 4.까지 이 사건 토지 중 6분의 1 지분 공유자였던 사실을 인정할 수 있고, 위와 겹치는 기간에 이 사건 토지 중 (나) 부분에 있는 건물이 피고 D의 소유인 사실은 제1항에서 본 것과 같으나, 위에서 본 법리에 의하면 원고가 이 사건 토지의 소유권을 2015. 1. 5. 취득하여 이 사건 토지의 소유자와 이 사건 토지 중 (나) 부분에 있는 건물의 소유자가 달라졌다고 할지라도, 이 사건 토지의 공유자의 지위만을 가지고 있었던 피고 D이 관습법상의 법정지상권을 취득하였다고 인정할 수는 없다. 따라서

피고 D의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 A, 피고 B, 피고 C, 피고 D에 대한 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하며, 원고의 피고 D에 대한 예비적 피고 E에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김성훈

별지