

창원지방법원 2015. 11. 19 선고 2015가합1864(본소), 2015가합2461(반소) 판결 [가건물철거
및 토지인도 · 가건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(반소피고)별지1 목록 기재와 같음

원고 승계참가인국제자산신탁 주식회사

피고1. A

2. B

피고(반소원고)3. C

변론 종결2015. 11. 5.

판결 선고2015. 11. 19.

주 문

1. 원고 승계참가인에게,

가. 피고 A은 김해시 D 대 1,245.4m² 중 별지2 도면 표시 1, 2, 6, 5, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한

선내 (ㄱ)부분 지상에 설치된 약 200m²의 가건물을 철거하고, 위 (ㄱ)부분 토지 310m²를 인도하고,

나. 피고 B는 김해시 D 대 1,245.4m² 중 별지2 도면 표시 4, 5, 9, 8, 4의 각 점을 차례로 연결한

선내 (ㄴ)부분 지상에 설치된 약 120m²의 가건물을 철거하고, 위 (ㄴ)부분 토지 182.7m²를

인도하고,

다. 피고(반소원고) C은 김해시 D 대 1,245.4m² 중 별지2 도면 표시 2, 3, 7, 6, 2의 각 점을 차례로

연결한 선내 (ㄷ)부분 지상에 설치된 약 280m²의 가건물을 철거하고, 위 (ㄷ)부분 토지 312.7m²를

인도하라.

2. 원고(반소피고)들의 피고 A, B, 피고(반소원고) C에 대한 본소청구 및 피고(반소원고) C의

원고(반소피고)들에 대한 반소청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인하여 원고(반소피고)들과 피고 A, B, 피고(반소원고) C 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)들이, 원고 승계참가인과 피고 A, B, 피고(반소원고) C 사이에 생긴 부분은 피고 A, B, 피고(반소원고) C이, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고) C이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

원고 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게,

1. 피고 A은 김해시 D 대 1,245.4m² 중 별지2 도면 표시 1, 2, 6, 5, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 지상에 설치된 약 200m²의 천막형 가건물을, 피고 B는 김해시 D 대 1,245.4m² 중 별지2 도면 표시 4, 5, 9, 8, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 지상에 설치된 약 120m²의 컨테이너형 가건물을, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) C은 김해시 D 대 1,245.4m² 중 별지2 도면 표시 2, 3, 7, 6, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 지상에 설치된 약 280m²의 천막형 가건물을 각 철거하고,

2. 피고들은 김해시 D 대 1,245.4m²를 인도하라.

원고 승계참가인 : 주문 제1항과 같다.

[반소]

원고들은 피고 C에게 200,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 부동산의 소유관계 등

김해시 D 대 1245.4m²(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)는 원래 원고들과 E의 공유 토지(원고들 지분 367/377, E 지분 10/377)였는데, F이 2015. 5. 31. E과 원고 G를 제외한 나머지 공유지분권자들로부터 이 사건 부동산의 357/377 지분을 매수하였음을 원인으로 창원지방법원 김해등기소 2015. 9. 21. 접수 제112253호로 357/377 지분에 관한 소유권지분이전등기를 마쳤고, 2015. 9. 2. E으로부터 위 부동산의 10/377 지분을 매수하였음을 원인으로 창원지방법원 김해등기소 2015. 9. 21. 접수 제112254호로 10/377 지분에 관한 소유권지분이전등기를 마쳤으며, 2015. 5. 31. 원고 G로부터 위 부동산 10/377 지분을 매수하였음을 원인으로 창원지방법원 김해등기소 2015. 9. 21. 접수 제112255호로 10/377 지분에 관한 소유권지분이전등기를 마침으로써 위 부동산에 관한 소유권을 취득하였는데, 이후 F은 위 부동산에 관하여 2015. 9. 21. 원고승계참가인에 신탁하였음을 원인으로 창원지방법원 김해등기소 2015. 9. 21. 접수 제112256호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 이 사건 부동산의 점유관계

- 1) 피고 A은 이 사건 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 6, 5, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분(이하 '이 사건 ①부동산'이라 한다) 310m²를 점유·사용하면서 그 지상에 약 200m²의 천막형 가건물을 설치한 뒤, 'H'라는 상호로 목재 및 합판 판매업 등을 영위하고 있다.
- 2) 피고 B는 이 사건 부동산 중 별지2 도면 표시 4, 5, 9, 8, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분(이하 '이 사건 ② 부동산'이라 한다) 182.7m²를 점유·사용하면서 그 지상에 약 120m²의 컨테이너형 가건물을 설치한 뒤, 'T'라는 상호로 천막사업 등을 영위하고 있다.
- 3) 피고 C은 이 사건 부동산 중 별지2 도면 표시 2, 3, 7, 6, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분(이하 '이 사건 ③부동산'이라 한다) 312.7m²를 점유·사용하면서 그 지상에 약 280m²의 천막형 가건물을 설치한 뒤, 'J'이라는 상호로 축산 도·소매업 등을 영위하고 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증 갑 제3호증(가지번호 포함, 이하 같다), 갑 제6 내지 8호증의 각 기재 및 을다 제1 내지 5호증, 을라 제1 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 원고들의 본소청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

피고들은 원고들 소유의 이 사건 부동산을 무단으로 점유·사용하면서 피고 A은 이 사건 ① 부동산 지상에, 피고 B는 이 사건 ②부동산 지상에, 피고 C은 이 사건 ③부동산 지상에 각각 가건물을 설치하였으므로, 따라서 피고들은 원고들에게 이 사건 부동산을 인도하고, 피고 A은 위 ① 부동산 지상에 설치된 가건물 약 200㎡'를, 피고 B는 위 ②부동산 지상에 설치된 가건물 약 120㎡를, 피고 C은 위 ③부동산 지상에 설치된 가건물 약 280㎡를 각 철거할 의무가 있다.

나. 판단

원고승계참가인이 이 사건 부동산의 소유권자임은 앞서 본 바와 같으므로, 원고들이 이 사건 부동산의 소유권자임을 전제로 한 원고들의 위 주장은 이유 없다.

3. 원고 승계참가인의 본소청구에 관한 판단

가. 피고 A에 대한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 위에서 인정한 사실에 의하면, 피고 A은 원고 승계참가인에게, 이 사건 ①부동산 지상에 설치된 가건물 약 200㎡를 철거하고, 위 ① 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 항변 등에 관한 판단 가) 피고 A의 주장

피고 A은 1997년경 원고들과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하여 원고들로부터 위 부동산을 인도받아 사용해오고 있으므로, 위 임대차계약에 따라 위 부동산을 점유할 권원이 있다고 할 것이고, 원고들 또는 원고 승계참가인으로부터 위 임대차계약에 따른 임대차보증금 200만 원을 받을 때까지 원고 승계참가인에게 위 부동산을 인도할 의무가 없다.

나) 판단

(1) 관련 법리

임차권은 채권이므로 원칙적으로 임대인에 대해서만 임차권을 주장할 수 있으므로, 임대인이 목적물의 소유권을 제3자에게 양도한 경우 임차인은 목적물 양수인에게는 대항할 수 없고, 양수인의 반환청구에 응해야 한다. 다만, 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제3자에 대하여 대항할 수 있고(민법 제621조 제2항), 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다(민법 제622조 제1항).

(2) 판단

살피건대, 피고 A이 원고들과 사이에 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결한 뒤, 그 임대차를 등기하였다거나 위 부동산 지상에 설치한 가건물을 등기하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 대항력 있는 토지임차인임을 전제로 한 피고 A의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고 B에 대한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 위에서 인정한 사실에 의하면, 피고 B는 원고 승계참가인에게, 이 사건

②부동산 지상에 설치된 가건물 약 120m²를 철거하고, 위 ② 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 항변 등에 관한 판단 가) 피고 B의 주장

피고 B는 2007. 3. 19. 원고들과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하여 원고들로부터 위 부동산을 인도받아 사용해오고 있으므로, 위 임대차계약에 따라 위 부동산을 점유할 권원이 있다고 할 것이고, 원고 승계참가인의 이 사건 청구는 권리남용이라 할 것이므로, 원고 승계참가인의 이 사건 청구는 이유 없다.

나) 판단

(1) 임대차계약에 따른 점유권원 항변에 관한 판단

살피건대, 피고 B가 원고들과 사이에 이 사건 부동산에 관한 임대차 계약을 체결한 뒤, 그 임대차를 등기하였다거나 위 부동산 지상에 설치한 가건물을 등기하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 대항력 있는 토지임차인임을 전제로 한 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

(2) 권리남용 항변에 관한 판단

(가) 관련 법리

권리남용이라 함은 권리자가 그 권리를 행사함으로 인하여 사회적, 경제적으로 얻는 이익보다 상대방에게 과도한 손해를 입히는 결과가 됨에도 불구하고, 권리행사라는 구실로 상대방에게 손해를 가하는 것만을 목적으로 하거나 또는 객관적으로 우리의 통념상 도저히 허용될 수 없는 부당한 결과를 초래하는 등 권리의 사회적 기능을 무시하고, 신의성실의 원칙과 국민의 건전한 권리의식에 반하는 행위를 하는 것을 뜻한다고 할 것이다(대법원 1991. 10. 25. 선고 91다27273 판결 등 참조).

(나) 판단

제출된 증거만으로는 원고 승계참가인의 피고 B에 대한 이 사건 철거청구 및 인도청구가 권리행사라는 구실로 피고 B에게 손해를 가하는 것만을 목적으로 한다거나 신의성실의 원칙과 국민의 건전한 권리의식에 반하는 행위를 한다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 위 피고의 주장도 이유 없다.

다. 피고 C에 대한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 위에서 인정한 사실에 의하면, 피고 C은 원고 승계참가인에게, 이 사건 ③부동산 지상에 설치된 가건물 약 280㎡를 철거하고, 위 ③부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 항변 등에 관한 판단 가) 피고 C의 주장

피고 C은 2008. 6. 1. 원고들과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차계약을 체결하여 원고들로부터 위 부동산을 인도받아 사용해오고 있으므로, 위 임대차계약에 따라 위 부동산을 점유할 권원이 있다고 할 것이고, 원고 승계참가인의 이 사건 청구는 권리남용이라 할 것이므로, 원고 승계참가인의 이 사건 청구는 이유 없다.

나) 판단

(1) 임대차계약에 따른 점유권원 항변에 관한 판단

살피건대, 피고 C이 원고들과 사이에 이 사건 부동산에 관한 임대차 계약을 체결한 뒤, 그 임대차를 등기하였다거나 위 부동산 지상에 설치한 가건물을 등기하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 대항력 있는 토지임차인임을 전제로 한 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

(2) 권리남용 항변에 관한 판단

제출된 증거만으로는 원고 승계참가인의 피고 C에 대한 이 사건 철거청구 및 인도청구가 권리행사라는 구실로 피고 C에게 손해를 가하는 것만을 목적으로 한다거나 신의성실의 원칙과 국민의 건전한 권리의식에 반하는 행위를 한다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 위 피고의 주장도 이유 없다.

라. 소결

따라서 원고 승계참가인에게, 피고 A은 이 사건 ①부동산 지상에 설치된 약 200㎡의 가건물을 철거하고, 위 ① 부동산을 인도할 의무가 있으며, 피고 B는 이 사건 ②부동산 지상에 설치된 약

120m²의 가건물을 철거하고, 위 ② 부동산을 인도할 의무가 있으며, 피고 C(반소원고)은 이 사건 ③부동산 지상에 설치된 약 280m²의 가건물을 철거하고, 위 ③부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 피고 C의 반소청구에 관한 판단

가. 피고 C의 주장

원고들의 이 사건 철거청구 및 인도청구로 인해 피고 C이 이 사건 부동산을 더 이상 점유·사용할 수 없게 될 경우 피고 C으로서는 이 사건 부동산을 임차하는 과정에서 전임차인에게 지급한 권리금 5,000만 원 및 영업손실금 1억 5,000만 원의 손해를 입게 되므로, 원고들은 피고 C에게 위 금원을 지급할 의무가 있고, 또한 피고 C이 원고들로부터 이 사건 부동산을 임차한 뒤 이를 점유·사용함으로써 토지의 가치가 상승하였으므로 원고들은 피고 C에게 유익비 2억 원 상당을 상환할 의무가 있다. 따라서 피고 C은 원고들에 대하여 위 금원들 중 일부로서 2억 원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 판단

살피건대, 원고들과 피고 C 사이에 이 사건 부동산에 관한 임대차계약이 체결된 바 있다 하더라도, 제출된 증거들만으로는 위 피고가 주장하는 권리금이나 영업손실의 손해를 입게 된다거나 원고들에게 위 금원의 지급의무가 있음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 유익비상환청구에 관하여 민법 제626조 제2항은 임차인이 유익비를 지출한 경우에 임대인은 임대차 종료시 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인이 지출한 금액이나 그 가치증가액을 상환하여야 한다고 규정하고 있는데, 제출된 증거들만으로는 위 피고가 실제로 이 사건 부동산의 가치 증가를 위한 비용을 지출하였다거나 그로 인하여 이 사건 부동산의 객관적 가치가 증가하였다는 점을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

5. 결론

따라서 피고 C의 반소 청구 주장은 이유 없다.

그렇다면, 원고 승계참가인의 피고들에 대한 이 사건 본소청구는 이유 있어 인용하고, 원고들의 피고들에 대한 본소청구 및 피고 C의 원고들에 대한 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이유형

판사홍은아

판사박수완

별지