

청주지방법원 2016. 1. 20 선고 2015나2745 판결 [건물철거 및 토지인도, 부당이득금 반환]

재판경과

청주지방법원 2016. 1. 20 선고 2015나2745 판결

청주지방법원 2015. 5. 29 선고 2014가단13273 판결

전문

원고, 피항소인 주식회사 미래사랑

피고, 항소인 1. A

2. B

3. C

피고보조참가인 서동석재주식회사

변론 종결 2015. 12. 9.

판결 선고 2016. 1. 20.

제1심판결 청주지방법원 2015. 5. 29. 선고 2014가단13273 판결

주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담하고, 보조참가로 인한 비용은 피고보조참가인이 부담한다.
3. 제1심 판결 주문 제1항을 다음과 같이 경정한다.

"1. 원고에게, 피고들은

가. 각 1/3지분에 관하여, 별지 목록 2 기재 각 건물을 철거하고, 각 같은 목록 1 기재 토지를 인도하고,

나. 공동하여 2014. 6. 20.부터 위 가.항 기재 각 건물철거 및 토지인도 완료일까지 월 1,185,320원의 비율로 계산한 돈을 지급하라."

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 원고에게 별지 목록 중 별지 2 기재 각 건물을 철거하고, 위 각 건물에서 퇴거하고, 별지 목록 중 별지 1 기재 토지를 인도하고, 연대하여 2014. 6. 20.부터 위 각 건물철거 및 토지인도 완료일까지 월 1,185,320원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 2015. 3. 3.자 청구취지 변경신청 시 피고들의 지분 표기와 부당이득 반환청구의 기산일을 누락하였으나, 소장 등 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 고려하여 이를 위와 같이 선행한다).

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고들 패소부분을 각 취소하고, 위 취소부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결 제2쪽 19행의 '이 사건 토지에 관하여'를 '이 사건 토지의'로 고치고, 제3쪽 제1, 2행을 '[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5호증(가지 번호가

있는 것은 이를 포함, 이하 같다)의 각 기재, 제1심 감정인 D의 임료감정결과, 변론 전체의 취지'로 고치는 것 외에는 제1심 판결 '1. 인정사실'란 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 주장 및 판단

가. 본안전항변에 관한 판단

- 1) 피고 A의 당사자적격에 관한 주장 피고 A은 이 사건 건물의 건축주가 E 등으로 변경되었고, 피고들은 단지 소유권보존등기명의자에 불과하여 소유자가 아니므로 원고의 피고 A에 대한 청구는 당사자적격을 흠결하였다고 주장하나, 이행의 소에서는 자기가 이행청구권자임을 주장하는 자가 원고적격을 가지고, 그로부터 이행의무자로 주장된 자가 피고적격을 가지는 것이므로, 피고들이 이 사건 건물의 소유자인지 여부에 따라 원고의 청구가 부적법하게 된다고 볼 수 없어, 위 피고의 위 주장은 주장 자체로 이유 없다.
- 2) 피고 A의 소의 이익이 없다는 주장 피고 A은 이 사건 건물 및 토지의 유치권자들이 공사대금청구채권을 근거로 유치권경매신청서를 접수하고, 이 사건 제1심 판결에 의한 원고의 대체집행 신청에 대하여 유치권자인 F이 제3자 이익의 소를 제기하는 등 원고가 이 사건 토지의 소유권을 상실할 상황에 처해있으므로, 이 사건 소는 소의 이익이 없다는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 건물이 이 사건 토지 지상에 현존하고 있는 이상, 위 피고가 주장하는 사정만으로는 원고가 위 건물 철거 및 위 토지 인도를 구할 소의 이익이 없다고 할 수 없다(가사 위 피고의 위 주장과 같이 원고가 이 사건 토지의 소유권을 상실한다고 하더라도, 이는 원고의 청구를 기각할 사유라 할 것이다). 위 피고의 위 주장은 주장 자체로 이유 없다.

나. 본안(건물철거, 토지인도 및 부당이득반환청구)에 관한 판단

- 1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물의 각 1/3지분을 소유하고 있는 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 위 각 1/3지분 범위 내에서 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다(대법원 1980. 6. 24. 선고 80다756 판결 등 참조).
- 2) 또한 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는, 토지 및 건물을 실제로 점유하고 있지 않더라도, 그 자체로써 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에

상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있는바(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 등 참조), 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득할 무렵인 2014. 6. 21.부터 2014. 10. 21.까지의 이 사건 토지의 월 임료가 1,185,320원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 이후의 월 임료도 같은 금액일 것으로 추인되며, 여러 사람이 공동으로 법률상 원인 없이 타인의 재산을 사용한 경우의 부당이득의 반환채무는 불가분적 이득의 반환으로서 불가분채무(대법원 2001. 12. 11. 선고 2000다13948 판결)이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 공동하여 원고에게 원고의 이 사건 토지 소유권취득일인 2014. 6. 20.부터 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도완료일까지 매월 1,185,320원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

다. 피고들 및 피고보조참가인의 주장에 대한 판단

1) 피고 C의 주장에 대한 판단 피고 C은 이 사건 건물을 건축 중이던 피고 B의 배우자 G에게 공사대금 1억 2,000만 원을 대여하고, 그 채권담보를 위하여 이 사건 건물 801 내지 808호를 양도담보 받고, 종전 건축주이자 이 사건 건물을 건축 중이던 피고 B에 추가하여 이 사건 건물의 공동건축주로 명의변경을 받았으며, 이 사건 건물의 공사대금채권자들의 이 사건 건물의 공동건축주인 피고들을 상대로 한 부동산처분금지가처분신청에 의한 촉탁등기로 인하여 이 사건 건물의 1/3지분의 공유자로 소유권보존등기 되었으므로, 피고 C은 이 사건 건물 1/3지분권자가 아니고, 법률상·사실상 처분권을 갖고 있지도 아니하므로, 철거의무가 없다고 주장한다.

살피건대, 갑 제6, 8호증, 을다 제5호증의 각 기재를 종합하면, ① 이 사건 건물 건축공사를 실질적으로 진행 중이던 당시 건축주인 피고 B는 이 사건 공사 진행을 위하여 피고 C으로부터 2011. 6. 29. 1억 2,000만 원을 변제기 2011. 9. 30.로 정하여 차용하였는데, 그 담보로 이 사건 토지에 근저당권설정등기를 마쳐주고, 3개월 이내에 이 사건 건물에 관한 준공검사를 완료하기로 하면서, 이를 이행하지 아니하거나 대출 및 채무변제를 하지 않을 때에는 피고 C이 임의로 촉탁등기를 하고 이 사건 건물 801호부터 808호까지 8세대를 임의로 처리하기로 하는 약정을 한 사실, ② 한편 피고 B의 배우자 G은 이 사건 공사 진행을 위해 피고 C 이외에 피고 A으로부터 공사자금을 빌렸고, 피고 C, A은 대여한 공사자금 반환을 담보하기 위하여 2011. 12. 12. 피고 C, A을 이 사건 건축허가의 공동

건축주로 추가하는 내용의 건축주 명의변경을 하였으며, 그 결과 이 사건 건축허가의 건축주가 피고들로 변경된 사실, ③ 2014. 2. 17. F 등 이 사건 건물에 관한 공사대금채권자 등의 신청에 의한 청주지방법원의 가처분결정(2013카합751호)에 따른 가처분촉탁등기에 의하여, 이 사건 건물에 관하여 피고들 명의로 각 1/3지분의 직권에 의한 소유권보존등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 피고 C은 피고 B에게 대여한 공사자금 1억 2,000만 원의 담보를 위하여 이 사건 건물의 건축주 명의자가 되고, 소유권보존등기(등기촉탁에 의하여 직권으로 마쳐진 것이라 하더라도 마찬가지이다)를 마친 것이므로, 이 사건 건물을 양도담보 받았다고 봄이 상당하고, 등기된 부동산의 양도담보권자는 대외적 소유자로서 건물철거의무를 부담한다 할 것이므로, 위 피고의 위 주장은 이유 없다(피고 C이 근거로 들고 있는 대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다61521 판결은, 미등기건물에 대한 양도담보계약상 지위를 이전 받았을 뿐 아직 자기 명의의 등기를 마치지 아니한 채권자에 대한 사안으로, 비록 제3자의 촉탁에 의하여야 할지라도, 피고들 명의로 건물의 소유권보존등기가 마쳐진 이 사건과 달라, 이를 그대로 적용할 수 없다 할 것이다).

2) 피고 A의 주장에 대한 판단 피고 A은 이 사건 건물의 건축주가 E 등으로 변경되었으므로 그들이 철거의무 등을 부담하여야 한다는 취지로 주장하나, 건축허가는 수허가자에게 일정한 건축행위를 하도록 해주는 행정처분일 뿐, 허가받은 자에게 새로운 권리나 능력을 부여하는 것이 아니고, 건축허가서는 허가된 건물에 관한 실체적 권리의 득실변경의 공시방법이 아니며 그 추정력도 없으므로 건축허가서에 건축주로 기재된 자가 그 소유권을 취득하는 것은 아니고, 건축 중인 건물의 소유자와 건축허가의 건축주가 반드시 일치하여야 하는 것도 아니므로(대법원 2009. 3. 12. 선고 2006다28454 판결 등 참조), 피고들이 이 사건 건물의 소유권보존등기를 마친 이상 건축주 명의자의 변경과 관련 없이 피고들이 이 사건 건물 철거의무 등을 부담한다고 보아야 한다. 위 피고의 위 주장은 이유 없다.

3) 피고 C, 피고보조참가인의 권리남용 항변 피고 C과 피고보조참가인은, 원고가 이 사건 토지를 매수하며 이 사건 건물의 존재를 충분히 인식한 점, 이 사건 건물 철거로 원고가 얻는 이익이 없는 반면 사회경제적으로 상당한 손실이 있는 점, 원고는 이 사건 건물을 철거하지 않아도 지료를 지급 받는 방법으로 투자금 회수가 가능한 점 등을 종합하면, 원고의 이 사건 건물철거 청구가 권리남용에

해당한다고 주장하나, 위 피고와 피고보조참가인이 주장하는 사정만으로는 원고의 이 사건 건물 철거청구가 권리남용에 해당한다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 피고 및 피고보조참가인의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결

따라서 이 사건 건물의 각 1/3지분권자인 피고들은 이 사건 토지의 소유자인 원고에게, 위 각 1/3지분 범위 내에서 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 공동하여 원고의 이 사건 토지 소유권취득일인 2014. 6. 20.부터 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도완료일까지 매월 1,185,320원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다(피고들이 이 사건 건물 철거의무, 이 사건 토지 인도의무 등 부당이득반환의무의 존부에 대하여 다투고 있는 등 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도일까지의 장래 이행기 도래분에 대하여 자진하여 그 의무를 이행하지 아니할 가능성이 있으므로, 미리 청구할 필요도 인정된다).

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소를 모두 기각하고, 제1심 판결 주문 제1항은 피고들의 공유지분 표기를 누락하였고, 공유자들인 피고들이 원고에게 부담하는 부당이득반환의무는 불가분채무인데도 이를 연대채무로 오기하였음이 명백하므로 이를 경정하기로 하여(위 경정으로 인하여 판결내용이 실질적으로 변경된다거나 피고들에게 불이익이 발생한다고 보이지는 않는다) 주문과 같이 판결한다.

재판장판사송영환

판사송효섭

판사김주식

별지