

대구지방법원 2022. 5. 30 선고 2021가합205012 판결 [부동산인도 및 부당이득금반환]

전 문

원고A재정비촉진구역주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 인본

담당변호사 김종규, 정준우

피고B

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 이진안, 김병진, 윤지원

변론 종결2022. 4. 15.

판결 선고2022. 5. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지1 목록 제1항 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 11, 12, 13, 5, 6, 7, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 291㎡를 인도하고,
나. 10,935,516원 및 2021. 8. 4.부터 위 가.항 기재 선내 'ㄴ' 부분 291㎡의 인도완료일까지 월 1,331,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 30%는 원고가, 70%는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가.항 및 피고는 원고에게, 별지1 목록 제2항 기재 부동산을 인도하고, 14,335,000원 및 2021. 8. 4.부터 주문 제1의 가.항 기재 선내 'ㄴ' 부분 291㎡와 별지1 목록 제2항 기재 부동산의 인도완료일까지 월 1,366,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 대구 동구 C 일원 79,900㎡(이하 'A 재정비촉진구역'이라고 한다)에 주택재개발사업을 시행하기 위해 2014. 8. 14.경 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라고 한다)에 따라 설립된 조합이다.

나. 별지1 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 및 그 지상 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)은 A 재정비촉진구역 내에 속해 있다.

다. 이 사건 토지는 2003. 12. 17.경 그중 지분 1350/1740에 관하여, 2004. 1. 8.경 나머지 지분 390/1740에 관하여 각 D 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 토지 중 각 지분 1/3에 관하여 2010. 2. 19. E, F, G 명의로 같은 날 증여를 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 이 사건 건물은 H 명의로 2014. 1. 17.경 소유권보존등기가 마쳐졌고, 그중 각 지분 1/3에 관하여 2014. 1. 23. E, F, G 명의로 2014. 1. 22.자 증여를 원인으로 한 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. E, F, G은 이 사건 토지 및 이 사건 건물에 관하여 원고를 상대로 대구지방법원 2020자10015호로 제소전화해를 신청하였고, 2020. 9. 3. E, F, G 및 원고 사이에 아래와 같은 내용의 제소전화해가 성립하였다.

화해조항

1. 피신청인(원고)은 신청인들(E, F, G)에게 별지 목록 기재 부동산들(이 사건 토지 및 이 사건 건물과

같다)에 대하여 1,804,887,500원을 지급하되, 200,000,000원을 계약일에 지급하고, 나머지 금액은 2020. 10. 15.까지 피신청인이 금융기관으로부터 대출을 시행한 이후에 지급한다.

2. 신청인들은 제1항 대금을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 부동산들에 대한 소유권이전등기절차를 이행하고 부동산을 인도한다.

4. 신청인들은 소유부동산에 점유하고 있는 세입자 등이 있는 경우에, 부동산 인도시점 전까지 일체 퇴거시킨다.

바. 원고는 위 마.항 기재와 같은 2020. 9. 3.자 화해를 원인으로 2020. 10. 21.경 이 사건 토지 및 건물에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

사. 한편 피고는 2004. 11.경부터 이 사건 토지 중 별지2 도면 표시 11, 12, 13, 5, 6, 7, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 'L' 부분 291㎡(이하 '이 사건 계쟁 토지'라고 한다)를 이 사건 변론종결일 현재까지 점유하여 오고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2호증의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 대구동부지사에 대한 측량감정촉탁결과, 이 법원의 대구광역시 동구청장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 이 사건 계쟁 토지 및 건물의 인도청구 피고는 원고 소유의 이 사건 계쟁 토지 및 이 사건 건물을 불법으로 점유하고 있으므로, 원고의 소유권에 기한 반환청구권의 행사에 따라 피고는 원고에게 이 사건 계쟁 토지 및 이 사건 건물을 각 인도할 의무가 있다.

2) 부당이득반환청구 피고는 이 사건 계쟁 토지 및 건물을 법률상 원인 없이 사용·수익하여 왔으므로, 원고에게 2020. 8. 4.부터 위 각 부동산의 인도완료일까지 이 사건 계쟁 토지 및 건물에 관한 임료 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 계쟁 토지 및 건물의 인도청구에 대하여 가) 이 사건 건물은 피고가 점유하고 있지 않고, 교회(교회가 점유하고 있다).

나) 피고는 이 사건 계쟁 토지에 관하여, 2004. 11.경 D로부터, 2010. 2.경 E, F, G으로부터 임차한 적법한 임차인으로서 정당한 점유권원이 있다.

다) 원고는 피고에게 도시정비법 제81조 제1항에 의하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률(이하 '공익사업법'이라고 한다)에 따른 손실보상금을 지급할 의무가 있고, 위 보상금지급의무는 피고의 원고에 대한 부동산인도의무와 동시이행관계에 있으므로, 원고로부터 공익사업법에 따른 손실보상금을 지급받을 때까지 인도청구를 거부할 수 있다.

2) 부당이득반환청구에 대하여 피고는 이 사건 계쟁 토지에서 정상적으로 영업을 영위하지 못하였으므로, 이 사건 계쟁 토지를 실질적으로 사용·수익한 바가 없다.

3. 판단

가. 이 사건 계쟁 토지 및 건물의 인도 청구에 대하여

1) 청구원인에 관한 판단 가) 앞서 본 기초사실에 의하면, 피고가 원고 소유의 이 사건 계쟁 토지를 점유하고 있는 사실이 인정되므로, 피고는 원고에게 이 사건 계쟁 토지를 인도할 의무가 있다.

나) 원고는, 피고가 이 사건 건물을 점유하고 있음을 전제로 이 부분의 인도를 구하나, 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 사건 건물에 대한 인도청구는 이유 없다(오히려 을 제2호증의 기재 또는 영상과 감정인 J의 감정결과2)를 종합하여 보면, 이 사건 건물은 이 사건 토지 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 13, 12, 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분에 위치하고 있고, I교회가 이를 점유하고 있는 것으로 보인다).

2) 피고의 주장에 관한 판단 가) 임차인으로서 정당한 점유권원이 있다는 항변에 관하여 살피건대, 을 제5호증의 기재만으로는 피고가 이 사건 계쟁 토지를 이전 소유자들로부터 적법하게 임차하였다거나, 그 임대차로 현재 소유자인 원고에게 대항할 수 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

나) 원고의 손실보상금 지급의무와 동시이행관계에 있다는 주장에 관하여

(1) 관련 법령

별지3 관련 법령 기재와 같다.

(2) 관련 법리

구 도시정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제49조 제6항3)에 따라 관리처분계획이 인가되어 고시된 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 구 도시정비법 제54조4)에 의한 이전의 고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없고, 사업시행자가 이를 사용·수익할 수 있게 된다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2009다53635 판결 참조).

그리고 구 도시정비법은 제40조 제1항5)에서 "정비구역 안에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용에 관하여는 이 법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공익사업법을 준용한다"고 규정하고 있고, 제49조 제6항 본문에서 관리처분계획 인가 고시로 인한 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자의 사용·수익의 정지를 규정하면서, 같은 항 단서에서 그 예외로 "사업시행자의 동의를 받거나 구 도시정비법 제40조 및 공익사업법에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우에는 그러하지 아니하다"고 규정하고 있다. 위 각 규정의 문언과 그 취지를 종합하면, 구 도시정비법 제49조 제6항 단서는 구 도시정비법 제38조6)에 따라 사업시행자에게 공익사업법상 정비구역 안의 토지 등을 수용 또는 사용할 권한이 부여된 정비사업에 제한적으로 적용되고, 그 권한이 부여되지 아니한 주택재건축사업에는 적용될 수 없다 할 것이다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561, 62578 판결 참조). 이러한 주택재건축사업에 관한 법리는, 도시정비법 제63조에 따라 사업시행자에게 공익사업법상 정비구역 안의 토지 등을 수용 또는 사용할 권한이 부여된 정비사업이지만 사업시행자가 이러한 권한을 행사하지 아니하는 경우에도 마찬가지라고 봄이 타당하다.

(3) 이 사건에 대한 판단

앞서 보았듯이, 원고는 도시정비법 제63조에 따른 수용·사용권한이 아닌, 이 사건 토지에 관하여 화해를 원인으로 취득한 소유권에 기하여 피고를 상대로 인도청구를 하고 있을 뿐이어서 이 사건에는 도시정비법 제81조 제1항 단서가 적용될 여지가 없다. 원고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 2020. 10. 21.은 아직 피고가 A 재정비촉진구역에 대한 주택재개발정비사업의 관리처분계획 인가 고시일로 주장하는 2020. 11. 26. 이전이므로 원고는 도시정비법 제81조 제1항 단서의 적용 없이 위 소유권에 기한 반환청구권을 행사할 수 있었는데, 그 이후 관리처분계획이 인가, 고시되었다는

이유만으로 이러한 반환청구권의 행사가 도시정비법 제81조 제1항 단서의 규정에 따라 제한된다고 볼 합리적인 근거도 찾아볼 수 없다. 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

나. 부당이득반환청구에 대하여

1) 부당이득반환의무의 인정 여부 가) 살피건대, 앞서 든 증거들과 을 제1, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 이 사건 계쟁 토지를 점유할 권원 없이 원고가 이 사건 계쟁 토지의 소유권을 취득한 2020. 10. 21. 이전부터 변론종결일 현재까지 이 사건 계쟁 토지에 고철 및 파지 등을 보관하고, 이 사건 계쟁 토지 중 11.18m² 지상에 가설건축물을 설치하여 사무실로 사용하는 등 고철 및 파지 등 도매업체인 'K'의 영업을 계속하면서 이 사건 계쟁 토지를 사용·수익하는 이익을 얻고 이로 인하여 이 사건 계쟁 토지의 소유자인 원고에게 같은 액수 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것이므로, 원고에게 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나) 원고는 이 사건 건물 부분에 대한 부당이득반환도 구하나, 피고가 이 사건 건물 부분을 사용·수익하고 있음을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

2) 부당이득반환의 범위 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인데, 감정인 J의 감정결과에 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 계쟁 토지의 차임이 각 기간별로 1,157,000원(2020. 8. 4.부터 2021. 8. 3.까지), 1,331,000원(2021. 8. 4.부터 2022. 8. 3.까지)인 사실을 알 수 있으므로, 피고는 원고에게 원고가 이 사건 계쟁 토지의 소유권을 취득한 2020. 10. 21.경부터 2021. 8. 3.까지 기간 동안의 부당이득 합계 10,935,516원{① 2020. 10. 21.부터 2020. 11. 3.까지 14일분을 일할 계산한 차임 상당액 522,516원(= 1,157,000원 × 14/31월, 원 미만 버림) 및 ② 2020. 11. 4.부터 2021. 8. 3.까지 9개월분 차임상당액 10,413,000원(= 1,157,000원 × 9개월)의 합계) 및 2021. 8. 4.부터 이 사건 계쟁 토지의 인도완료일까지 월 1,331,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다(원고는 2020. 8. 4.부터 2020. 10. 20.까지 차임 상당 부당이득의 반환도 구하나, 원고가 2020. 10. 21.경 이 사건 계쟁 토지에 관한 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같으므로 위 기간에 대한 부당이득반환청구 부분은 이유 없다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장판사엄성환

판사나혜선

판사김은혜

별지

- 1) 한편, 피고는 원고를 상대로 손실보상금 및 이주정착금 상당의 손해배상을 구하는 반소를 제기하였다가 취하하였다.
- 2) 감정서 10면 및 첨부 위치도(지적 및 건물개황도) 32, 33면 참조
- 3) 이후 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되었고, 현행 도시정비법 제81조 제1항에 해당한다.
- 4) 현행 도시정비법 제86조에 해당한다.
- 5) 현행 도시정비법 제65조 제1항에 해당한다.
- 6) 현행 도시정비법 제63조에 해당한다.