

부산지방법원 2020. 4. 23 선고 2019가단5921 판결 [부당이득금 반환(지료)]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

변론 종결 2020. 3. 19.

판결 선고 2020. 4. 23.

주 문

1. 부산 금정구 E 대 212㎡를 경매에 부쳐 그 매각대금에서 경매비용을 공제한 나머지금액을 원고 및 피고 B에게 각 3/10, 피고 C, D에게 각 2/10의 각 비율로 분배한 다.
2. 피고들은 공동하여 원고에게 2,721,600원 및 이에 대하여 피고 B, C은 각 2020. 2.22.부터, 피고 D은 2020. 2. 27.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고들은 2017. 4. 28. 부산 금정구 E 대 212㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중피고 B은 3/10 지분에 관하여, 피고 C, D은 각 2/10 지분에 관하여 각 1986. 8. 15.자상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 2018. 7. 11. 이 사건 토지 중 3/10 지분에 관하여 2018. 7. 6.자 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 망 F(이하 '망인'이라 한다)은 이 사건 토지 지상 벽돌조 와가지붕 단층 주택66.12㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 소유하고 있었는데, 망인이 1986. 8. 15.경 사망하여 망인의 배우자인 G, 망인의 아들인 피고 B이 각 3/10 지분, 망인의 자녀들인피고 C, D이 각 2/10 지분의 비율로 이 사건 건물을 상속하였고, G가 2018. 1. 17.경사망하여 G의 자녀들인 피고 C, D이 위 G의 지분을 각 3/20 지분씩 상속하였다. 이후피고들은 2019. 1. 15.경 이 사건 건물을 철거하였다.

라. 한편 원고와 피고들 사이에 이 사건 토지의 분할 방법에 관한 협의가 성립되지아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을가 제1 내지 3호증, 제6호증의 각기재 및 영상(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 공유물분할청구에 관한 판단

가. 공유물분할청구권의 발생

위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지의 공유자인 원고와 피고들 사이에 공유물 분할의 방법에 관한 협의가 성립되지 아니하였으므로, 원고는 피고들을 상대로 민법 제269조 제1항에 의하여 이 사건 토지의 분할을 청구할 수 있다.

나. 공유물분할의 방법

1) 재판에 의한 공유물분할은 각 공유자의 지분에 따른 합리적인 분할을 할 수 있는 한 현물분할의 방법에 의함이 원칙이나, 현물분할이 불가능하거나 그것이 형식상가능하다고 하더라도 그로 인하여 현저히 가격이 감소될 염려가 있을 때에는 공유물의 경매를 명하여 대금을 분할하는 이른바 대금분할의 방법에 의하여야 하는데, 대금분할에 있어 '현물로 분할할 수 없다'는 요건은 이를 물리적으로 엄격하게 해석할 것은 아니고, 공유물의 성질, 위치나 면적, 이용 상황, 분할 후의 사용가치 등에 비추어 보아현물분할을 하는 것이 곤란하거나 부적당한 경우를 포함한다 할 것이다(대법원 2002.4. 12. 선고 2002다4580 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 토지의 이용 상황과 면적, 공유자의 수 등에 비추어 볼 때, 원고와 피고들의 각 공유지분대로 현물분할하는 경우 이 사건 토지의 분할된 각 부분을 독립적으로 사용하기 곤란하여 그 재산적 가치가 감소될 것으로 예상되는 점, ② 원고가 경매분할을 주장하는 것에 대하여, 피고들은 이에 동의하거나 분할방법에 관한 의견을 밝히지 않아 현물로 분할할 경우 그 위치와 면적 등 당사자별 이해관계를 전체적으로 조율하는 것이 사실상 불가능한 상태인 점 등을 종합하여 보면, 이 사건 토지는 현물분할을 하는 것이 곤란하거나 부적당한 경우에 해당한다. 따라서 이 사건 토지를 주문 제1항과 같이 경매분할함이 상당하다.

3. 차임 상당 부당이득금 청구에 관한 판단

가. 부동산에 관하여 과반수 공유지분을 가진 자는 공유자 사이에 공유물의 관리방법에 관하여 협의가 미리 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로 공유토지에 관하여 과반수지분권을 가진 자가 그 공유토지의 특정된한 부분을 배타적으로 사용 수익할 것을 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하다고 할 것이지만 이 경우에 비록 그 특정한 부분이 자기의 지분비율에 상당하는 면적의 범위 내라 할지라도 다른 공유자들 중 지분은 있으나 사용수익은 전혀 하고 있지아니함으로써 손해를 입고 있는 자에 대하여는 과반수 지분권자를 포함한 모든 사용수익을 하고 있는 공유자는 그 자의 지분에 상응하는 부당이득을 하고 있다고 보아야할 것이다. 왜냐하면 모든 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용 수익할 수 있기 때문이다(대법원 1991. 9. 24. 선고 88다카33855 판결 참조).

위 인정사실에 의하면, 피고들은 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 토지를 점유하고 있다고 할 것이므로, 이 사건 건물의 노후화 여부에 관계없이 이 사건 토지의 공유자인 원고에게 원고 지분비율에 따른 차임 상당액의 부당이득을 반환할 의무가 있다

나. 나아가 부당이득반환의 범위에 관하여 살피건대, 앞서 본 증거들에 이 법원의 감정인 H에 대한 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지에 관하여 원고의 이 사건 토지 지분 취득일인 2018. 7. 6.부터 이 사건 건물의 철거일 전일인 2019. 1. 14.까지의 차임 상당 부당이득액 중 원고 지분비율에 해당하는 금액은 2,721,600원(= 위 기간 동안의 차임 상당 부당이득액 9,072,000원 × 원고 지분비율3/10)인 사실이 인정된다.

따라서 이 사건 건물의 공유자인 피고들은 공동하여 원고에게 부당이득으로 2,721,600원 및 이에 대하여 원고가 구하는 2020. 2. 17.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 피고 B, C은 각 2020. 2. 22.부터, 피고D은 2020. 2. 27.부터 각 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(부당이득반환청구를 받아들이는 이상, 그와 선택적 관계에 있는 불법행위에 기한 손해배상청구는 별도로 판단하지 아니한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 민희진