

서울고등법원 2022. 12. 15 선고 2021나2012931 판결 [부당이득금반환]

재판경과

서울고등법원 2022. 12. 15 선고 2021나2012931 판결

서울북부지방법원 2021. 1. 14 선고 2018가합26721 판결

전문

원고, 피항소인A구역주택재개발정비사업조합

소송대리인 법무법인 인화

담당변호사 정종영

피고, 항소인1. C

2. J

3. N

4. P

5. Q

6. R

7. Z

8. AC

9. AF

10. AH

11. AJ

12. AK

13. AO

14. AT

15. AU

16. AV

17. AW

18. AY

19. AZ

20. BC

21. BE

22. BF

23. BG

24. BN

25. BO

26. BP

27. BR

28. BV

29. BW

30. BX

31. BY

피고 1, 2, 3, 5, 10 내지 13, 18 내지 22, 24 내지 27, 29, 30, 31의 소송대리인 변호사 박형상

32. CB

피고 4, 7, 8, 9, 14, 15, 17, 23, 32의 소송대리인 법무법인 (유한) 한별

담당변호사 오민정

변론 종결 2022. 8. 18.(피고 AV을 제외한 나머지 피고들에 대하여)

2022. 9. 29.(피고 AV에 대하여)

판결 선고 2022. 12. 15.

제1심판결 서울북부지방법원 2021. 1. 14. 선고 2018가합26721 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고 AH, AU, AW, BF, BN, BY, CB는 원고에게 별지1 청구금액 및 인용금액표의 '인용금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 같은 표의 '지연손해금 기산일'란 기재 각 일자부터 2022. 12.

15.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 피고 AH, AU, BF, BY, CB에 대한 나머지 주위적 청구 및 예비적 청구, 원고의 피고 AW에 대한 나머지 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구, 원고의 피고 BN에 대한 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구를 모두 기각한다.

다. 원고의 피고 C, J, N, P, Q, R, Z, AC, AF, AJ, AK, AO, AT, AV, AY, AZ, BC, BE, BG, BO, BP, BR, BV, BW, BX에 대한 주위적 및 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송총비용 중 원고와 피고 C, J, N, P, Q, R, Z, AC, AF, AJ, AK, AO, AT, AV, AY, AZ, BC, BE, BG, BO, BP, BR, BV, BW, BX 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 AH, BN, CB 사이에 생긴 부분 중 90%는 원고가, 나머지는 위 피고들이 부담하며, 원고와 피고 AU 사이에 생긴 부분 중 40%는 원고가, 나머지는 위 피고가 부담하고, 원고와 피고 AW 사이에 생긴 부분 중 10%는 원고가, 나머지는 위 피고가 부담하며, 원고와 피고 BF, BY 사이에 생긴 부분 중 70%는 원고가, 나머지는 위 피고들이 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

주위적 및 예비적으로, 피고들은 원고에게 별지1 청구금액 및 인용금액표의 '청구금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 2020. 5. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 송달된 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 피고들을 상대로 주위적으로 부당이득반환청구를, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상청구를 하고 있으나, 뒤에서 보는 바와 같이 원고의 피고들에 대한 위 각 청구는 논리적으로 양립할 수 있으므로, 이는 판단의 순서를 정하는 의미를 갖는 데 불과하다).

항소취지

1. 제1심판결 중 피고 C, N, Q, Z, AC, AO, AT, AY, AZ, BC, BF, BG, BP, BW, BX, BY, CB에 대한 부분을 취소하고, 원고의 위 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 제1심판결 중 피고 J, P, R, AF, AH, AJ, AK, AU, AV, AW, BE, BN, BO, BR, BV 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 위 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판 범위

원고들은 제1심에서 피고들을 상대로 주위적으로 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 각 구하였고, 제1심법원은 ① 원고의 피고 C, Z에 대한 주위적 청구를 기각하고, 원고의 위 피고들에 대한 예비적 청구를 전부 인용하였으며, ② 원고의 피고 J, R, AF, AH, AU, BO, BR, BV에 대한 주위적 청구 중 일부를 인용하고, 원고의 위 피고들에 대한 예비적 청구를 모두 기각하였으며, ③ 원고의 피고 N, Q, AC, AO, AT, AY, AZ, BC, BF, BG, BP, BW, BX, BY, CB에 대한 주위적 청구를 전부 인용하였고, ④ 원고의 피고 P, AJ, AK, AV, BE에 대한 주위적 청구를 기각하고, 원고의 위 피고들에 대한 예비적 청구 중 일부를 인용하였으며, ⑤ 원고의 피고 AW, BN에 대한 각 주위적 및 예비적 청구를 일부 인용하였다. 이에 피고들만이 제1심판결 중 피고들 패소

부분에 불복하여 항소하였다.

살피건대, 병합의 형태가 선택적 병합인지 예비적 병합인지 여부는 당사자의 의사가 아닌 병합청구의 성질을 기준으로 판단하여야 하고, 항소심에서의 심판 범위도 그러한 병합청구의 성질을 기준으로 결정하여야 한다. 따라서 실질적으로 선택적 병합 관계에 있는 두 청구에 관하여 당사자가 주위적·예비적으로 순위를 붙여 청구하였고, 그에 대하여 제1심법원이 주위적 청구를 기각하고 예비적 청구만을 인용하는 판결을 선고하여 피고만이 항소를 제기한 경우에도, 항소심에서는 두 청구 모두를 심판의 대상으로 삼아 판단하여야 한다(대법원 2014. 5. 29. 선고 2013다96868 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고의 피고들에 대한 부당이득반환청구와 불법행위에 기한 손해배상청구는 별개의 권원에 의하여 경합적으로 인정되는 것으로서 양립 가능하고 동일한 목적을 달성하기 위한 것으로, 어느 한 채권이 변제로 소멸한다면 나머지 채권도 목적 달성을 이유로 소멸하는 관계에 있어 성질상 선택적 병합의 관계에 있다. 따라서 제1심판결 중 원고의 피고들에 대한 각 피고들 패소 부분에 관한 각 주위적 및 예비적 청구 모두가 이 법원의 심판대상이 된다.

2. 전제된 사실관계

가. 당사자들의 지위

1) 원고는 서울 강북구 CD 일대 59,465m²(이하 '이 사건 재개발구역'이라 한다)에서 주택재개발사업(이하 '이 사건 재개발사업'이라 한다)의 시행을 목적으로 2012. 3. 22. 서울특별시 강북구청장(이하 '강북구청장'이라 한다)으로부터 조합설립인가를 받은 주택재개발정비사업조합이다.

2) 피고들은 이 사건 재개발구역 내에 있는 토지 또는 그 지상 건물인 별지1 청구취지 및 인용금액표 '점유 부동산'란 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 이 사건 각 부동산을 개별적으로 지칭할 때는 그 순번에 따라 '이 사건 제○건물' 등으로 특정한다)의 소유자 또는 임차인으로서 이를 점유·사용하던 사람들이다.

나. 관리처분계획의 인가 및 고시 등

1) 강북구청장은 2007. 1. 12. A구역주택재개발정비구역 지정을 위한 주민공람을

공고하였고(강북구청고 CI), 서울특별시장은 2010. 5. 20. A주택재개발정비구역을 지정·고시하였다(서울특별시고시 CJ).

2) 강북구청장은 2013. 12. 20. 이 사건 재개발사업의 사업시행을 인가하고 이를 고시한 후, 2018. 1. 4. 이 사건 재개발사업의 관리처분계획을 인가하고 이를 고시하였다.

다. 이 사건 각 부동산에 대한 수용재결 및 원고의 손실보상금 공탁

원고의 수용재결 신청에 따라 서울특별시 지방토지수용위원회는 2017. 10. 27. 수용개시일(1차)을 2017. 12. 8.로 정하여, 2017. 11. 24. 수용개시일(2차)을 2018. 1. 12.로 정하여 이 사건 각 부동산에 대한 수용재결을 하였고, 원고는 위 각 수용개시일 이전에 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁하였다.

【인정 근거】갑 제1, 2호증, 을사 제19, 20호증(가지번호가 있는 것은 가지번호를 포함한다. 달리 특정하지 않는 한 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

3. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장

- 1) 원고는 이 사건 각 부동산에 대한 수용재결을 받고 이 사건 각 부동산의 소유자에게 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁하여 수용개시일인 2017. 12. 8. 또는 2018. 1. 12. 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하였다.
- 2) 피고들은 이 사건 각 부동산 중 점유 부분을 사용할 권원이 없음에도 원고가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득한 이후에도 계속하여 이를 사용·수익하였으므로, 원고에게 그 기간 동안의 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.
- 3) 또한 피고들은 이 사건 각 부동산 중 점유 부분을 점유할 권원이 없음에도 원고가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득한 이후에도 계속하여 이를 불법점유하였으므로, 원고에게 그 기간 동안의 임료 상당의 손해를 배상할 책임이 있다.
- 4) 따라서 원고는 피고들에 대하여, 주위적으로 임료 상당의 부당이득 반환과 그 지연손해금의 지급을 구하고, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상으로 임료 상당의 손해배상금과 그 지연손해금의 지급을 구한다.

나. 피고들의 주장

원고로부터 정당한 주거이전비, 이주정착금, 이사비, 영업손실보상금을 지급받지 못하는 등 협의 또는 재결절차 등에 의하여 결정되는 손실보상이 완료되었다고 볼 수 없어, 이 사건 각 부동산 중 점유 부분을 사용·수익 내지 점유할 권한을 상실하지 않았으므로, 원고에 대하여 임료 상당의 부당이득을 반환하거나 손해를 배상할 책임이 없다.

4. 이 법원의 판단

가. 관련 법리

1) 구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제49조 제6항(현행 도시정비법 제81조 제1항2) 과 같은 내용임)은 '관리처분계획의 인가·고시가 있는 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제54조의 규정에 의한 이전의 고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만 사업시행자의 동의를 받거나 제40조 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 '토지보상법'이라 한다)에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우에는 그러하지 아니하다.'고 정한다. 한편 구 도시정비법 제40조 제1항 본문(현행 도시정비법 제65조 제1항 본문3) 과 같은 내용임)은 '정비사업의 시행을 위한 수용 또는 사용에 관하여 도시정비법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 토지보상법을 준용한다.'고 정한다. 토지보상법 제78조 제1항은 '사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.'라고 정하고, 토지보상법 시행령 제41조는 '사업시행자가 이주대책을 수립·실시하지 아니하는 경우 또는 이주대책대상자가 이주정착지가 아닌 다른 지역으로 이주하려는 경우에는 이주대책대상자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이주정착금을 지급하여야 한다.'고 정한다. 또한 토지보상법 제78조 제5항은 '주거용 건물의 거주자에 대하여는 주거 이전에 필요한 비용과 가재도구 등 동산의 운반에 필요한 비용을 산정하여 보상하여야 한다.'라고 정한다. 이러한 법령 조항을 종합하여 보면 토지보상법 제78조 등에서 정한 주거이전비, 이주정착금, 이사비(이하 '주거이전비 등'이라 한다)는 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 '토지보상법에 따른

손실보상'에 해당한다고 보아야 한다(대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다207813 판결 참조).

2) 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되려면 협의나 수용재결에서 정해진 토지나 건축물 등에 대한 보상금의 지급 또는 공탁뿐만 아니라 주거이전비 등에 대한 지급절차까지 이루어져야 한다. 만일 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았다면 관리처분계획의 인가·고시가 있더라도 분양신청을 하지 않거나 철회하여 현금청산대상자가 된 자는 종전의 토지나 건축물을 사용·수익할 수 있다(위 대법원 2019다207813 판결 참조). 위와 같이 주거이전비 등을 지급할 의무가 있는 주택재개발정비사업의 시행자가 종전 토지나 건축물을 사용·수익하고 있는 현금청산대상자를 상대로 부당이득반환을 청구하는 것은 허용되지 않는다(대법원 2021. 7. 29. 선고 2019다300484 판결 참조).

3) 한편 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 토지나 건물의 종전 권리자가 토지나 건물을 점유하였다고 하더라도 그 본래의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그 점유로 인하여 소유자에게 손해가 발생하였다 하더라도 부당이득반환의무는 성립되지 아니한다. 나아가 부당이득반환채권의 발생, 즉 점유자가 토지나 건물을 사용·수익하여 실질적인 이득을 얻었다는 점에 대하여는 주장하는 자, 즉 소유자가 주장 및 증명책임을 부담한다(대법원 1995. 7. 25. 선고 95다14664 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 피고 C에 대한 청구에 관한 판단 가) 주위적 청구에 관하여

원고는, 피고 C가 이 사건 제1건물 2층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제1건물 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 8. 8.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 C에 대하여 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제1건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제1건물의 소유권을 취득하였다.

그러나 갑 제35호증의 1의 기재에 의하면, 이 사건 제1건물에 대하여 2018년 6월까지 2~3만 원, 2018년 7월에는 1만 원가량의 전기요금이 부과되다가 2018년 8월 이후에는 통상적인 용도로 위

부동산을 사용·수익하였다고 보기 어려운 1,000원 미만의 전기요금이 부과된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 C가 2017. 12. 8.부터 2018. 8. 8.까지 이 사건 제1건물 2층을 본래의 목적에 따라 사용·수익하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 예비적 청구에 관하여

원고는, 피고 C가 이 사건 제1건물 2층을 점유할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제1건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 8. 8.까지 이 사건 제1건물 2층을 불법점유하였으므로, 피고 C에 대하여 불법행위 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제1건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제35호증의 2의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C가 2018. 8. 29. 이 사건 제1건물의 열쇠를 반납한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 C는 그 무렵까지 이 사건 제1건물 2층을 원고에게 인도하지 아니하고 이를 점유하였다고 봄이 상당하다. 그런데 원고는 그보다 앞선 2018. 8. 8.까지의 불법점유로 인한 손해배상을 구하고 있으므로, 피고 C의 점유 종료일을 2018. 8. 8.로 인정한다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C는 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 C에게 주거이전비 등으로 합계 17,246,790원(= 주거이전비 4,374,400원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 872,390원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 C에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 C는 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제1건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 C가 정당한 권원 없이 이 사건 제1건물 2층을 점유하였음을 전제로 한 원고의 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 피고 J에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 J이 이 사건 제2건물 CK호를 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제2건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 8. 10.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 J에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제2건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제2건물의 소유권을 취득하였으나, 더 나아가 피고 J이 2018. 8. 10.까지 이 사건 제2건물 CK호를 사용·수익하거나 점유한 사실을 인정할 증거가 없으므로, 피고 J이 자인하는 바에 따라 피고 J의 위 부동산에 대한 사용·수익 종료일 또는 점유 종료일은 2018. 6. 20.로 인정함이 상당하다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 J은 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 J에게 주거이전비 등으로 합계 21,771,668원(= 주거이전비 8,724,800원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,046,868원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 J에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 J은 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제2건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 J이 정당한 권원 없이 이 사건 제2건물 CK호를 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3) 피고 N에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 N가 이 사건 제3건물 1층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제3건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 9. 8.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 N에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제3건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을

공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제3건물의 소유권을 취득하였고, 피고 N가 2017. 12. 8.부터 2018. 9. 8.까지 이 사건 제3건물 1층을 사용·수익하거나 점유한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 N는 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 N에게 주거이전비 등으로 합계 15,821,236원(= 주거이전비 8,724,800원 + 이주정착금 6,224,046원 + 이사비 872,390원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 N에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 N는 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제3건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 N가 정당한 권원 없이 이 사건 제3건물 1층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4) 피고 P에 대한 청구에 관한 판단 가) 주위적 청구에 관하여

원고는, 피고 P이 이 사건 제4건물 1층 및 옥탑을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제4건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 29.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 P에 대하여 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제4건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제4건물의 소유권을 취득하였다.

그러나 갑 제28, 54호증의 각 기재만으로는 피고 P이 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 29.까지 이 사건 제4건물 1층 및 옥탑을 사용·수익한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 예비적 청구에 관하여

(1) 원고는, 피고 P이 이 사건 제4건물 1층 및 옥탑을 점유할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제4건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 29.까지 이 사건 제4건물 1층을 불법점유하였으므로, 피고 P에 대하여 불법행위 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제4건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제28호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2018. 4. 23. 피고 P을 상대로 서울북부지방법원 2018가단7358호로 이 사건 제4건물에 관한 인도청구의 소를 제기하여 제1심 변론이 2019. 4. 23. 종결된 이후, 위 법원이 2019. 4. 24. '피고 P은 2019. 5. 10.까지 원고에게 이 사건 제4건물을 인도한다.'라는 내용의 화해권고결정을 하였고, 2019. 5. 15. 위 화해권고결정이 확정된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 P은 위 변론종결일인 2019. 4. 23. 무렵까지 이 사건 제4건물 1층 및 옥탑을 원고에게 인도하지 아니하고 이를 점유하였다고 봄이 상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 P이 그 이후부터 2019. 4. 29.까지 이 사건 제4건물 1층 및 옥탑을 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러나 갑 제80호증, 을사 제19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2019. 4. 9. 피고 P에게 임의로 산정한 주거이전비 등으로 합계 21,332,524원(= 주거이전비 7,911,296원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,421,228원)을 지급한 사실, 피고 P은 2018. 10. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73969호로 이 사건 제4건물 등에 대한 손실보상금의 증액 및 주거이전비의 지급을 구하는 소를 제기한 사실, 위 소송에서 피고 P은 원고로부터 주거이전비 중 일부인 7,911,296원을 지급받은 사실을 자인하고 이를 제외한 나머지를 청구하였는데, 위 법원은 피고 P의 청구를 받아들여 2020. 8. 19. 원고에 대하여 피고 P에게 15,580,536원(= 증액된 손실보상금 13,260,200원, 주거이전비 2,320,336원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2020. 8. 21. 피고 P에게 위 판결에 따른 주거이전비를 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고가 피고 P에게 주거이전비 등 일부를 지급하였으나, 이는 피고 P과 협의하거나 재결로 결정된 금액을 지급한 것이 아니고, 나머지 주거이전비 2,320,336원을 2020. 8. 20.까지도 지급하지 않았는바, 이와 같이 원고가 주거이전비 등에 대해서 수용재결 신청을 하거나

이를 전부 지급하지 않은 이상 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되었다고 볼 수 없으므로, 피고 P은 주거이전비의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제4건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 P이 정당한 권원 없이 이 사건 제4건물 1층 및 옥탑을 점유하였음을 전제로 한 원고의 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 이에 대하여 원고는, 피고 P에 대하여 이 사건 제4건물 1층 및 옥탑에 대하여만 불법행위에 기한 손해배상을 구하고 있는바, 피고 P은 이 사건 제4건물 1층 및 옥탑에서 거주하고 있지 않아 피고 P이 주거이전비 미지급을 이유로 점유의 권원을 주장할 수 있는 부분은 실제 거주한 이 사건 제4건물 2층에 한정된다고 할 것이므로, 이 사건 제4건물 1층 및 옥탑에 대해서는 불법행위에 기한 손해를 배상할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았다면 관리처분계획의 인가·고시가 있더라도 분양신청을 하지 않거나 철회하여 현금청산대상자가 된 자는 종전의 토지나 건축물을 사용·수익할 수 있다고 할 것인바, 피고 P에 대한 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 2020. 8. 20.까지 완료되었다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 P은 2020. 8. 20.까지 이 사건 제4건물 전체를 사용·수익하는 등 이를 점유할 권원이 있다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

5) 피고 Q에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 Q이 이 사건 제5건물 3층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제5건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 6. 22.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 Q에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제5건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제5건물의 소유권을 취득하였고, 피고 Q이 2017. 12. 8.부터 2018. 6. 22.까지 이 사건 제5건물 3층을 사용·수익하거나 점유한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 Q은 2018. 6.

29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 Q에게 주거이전비 등으로 합계 20,086,868원(= 주거이전비 7,040,000원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,046,868원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 Q에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 Q은 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제5건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 Q이 정당한 권원 없이 이 사건 제5건물 3층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

6) 피고 R에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 R가 이 사건 제6건물 1층 중 차고를 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제6건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 2. 14.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 R에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제6건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제6건물의 소유권을 취득하였다.

그리고 갑 제29, 55호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2018. 4. 23. 피고 R를 상대로 서울북부지방법원 2018가단7433호로 이 사건 제6건물에 관한 인도청구의 소를 제기하여 제1심 변론이 2018. 12. 21. 종결된 이후 2019. 1. 11. 원고 승소판결이 선고된 사실, 이 사건 제6건물에 대하여 2019년 1월 무렵 2018년 12월분에 대한 전기요금이 부과된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 R는 2018. 12. 21.까지는 이 사건 제6건물 1층 중 차고를 사용·수익하거나 점유하였다고 봄이 상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 R가 그 이후부터 2019. 2. 14.까지 이를 사용·수익하거나 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러나 을사 제19호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 R는 2018. 10. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73969호로 이 사건 제6건물 등에 대한 손실보상금의 증액 및 이사비의 지급을 구하는 소를 제기한 사실, 위 법원은 피고 R의 청구를 받아들여 2020. 8. 19. 원고에 대하여 피고 R에게 16,358,174원(= 증액된 손실보상금 15,834,740원 + 이사비 523,434원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2020. 8. 21. 피고 R에게 위 판결에 따른 이사비를 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고가 위 판결에 따른 이사비를 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 이사비의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 R는 이사비의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제6건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 R가 정당한 권원 없이 이 사건 제6건물 1층 중 차고를 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

7) 피고 Z에 대한 청구에 관한 판단 가) 주위적 청구에 관하여

원고는, 피고 Z이 이 사건 제7건물 3층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제7건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 30.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 Z에 대하여 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제7건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제7건물의 소유권을 취득하였다.

그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 Z이 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 30.까지 이 사건 제7건물 3층을 사용·수익한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 갑 제57호증의 각 기재에 의하면, 피고 Z은 2019. 4. 24. 이 사건 제7건물에 관한 전기공급계약을 해지한 사실이 인정될 뿐이다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 예비적 청구에 관하여

원고는, 피고 Z이 이 사건 제7건물 3층을 점유할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제7건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 30.까지 이 사건 제7건물 3층을 불법점유하였으므로, 피고 P에 대하여 불법행위 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제7건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제30, 57호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 Z이 2019. 4. 30. 원고에게 이 사건 제7건물의 열쇠 등을 인도하면서 이주공가 확인서를 작성한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고 Z은 그 무렵까지 이 사건 제7건물 3층을 원고에게 인도하지 아니하고 이를 점유하였다고 봄이 상당하다.

그러나 갑 제81호증, 을사 제19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2019. 4. 9. 피고 Z에게 임의로 산정한 주거이전비 등으로 합계 18,497,902원(= 주거이전비 5,313,546원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,184,356원)을 지급한 사실, 피고 Z은 2018. 10. 29.

원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73969호로 이 사건 제7건물 등에 대한 손실보상금의 증액 및 주거이전비의 지급을 구하는 소를 제기한 사실, 위 소송에서 피고 Z은 원고로부터 주거이전비 중 일부인 5,313,546원을 지급받은 사실을 자인하고 이를 제외한 나머지를 청구하였는데, 위 법원은 피고 Z의 청구를 받아들여 2020. 8. 19. 원고에 대하여 피고 Z에게 47,117,598원(= 증액된 손실보상금 41,100,420원 + 주거이전비 6,017,178원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2020. 8. 21. 피고 Z에게 위 판결에 따른 주거이전비를 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고가 피고 Z에게 주거이전비 등 일부를 지급하였으나, 이는 피고 Z과 협의하거나 재결로 결정된 금액을 지급한 것이 아니고, 나머지 주거이전비 6,017,178원을 2020. 8. 20.까지도 지급하지 않았는바, 이와 같이 원고가 주거이전비 등에 대해서 수용재결 신청을 하거나 이를 전부 지급하지 않은 이상 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되었다고 볼 수 없으므로, 피고 Z은 주거이전비의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제7건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 Z이 정당한 권원 없이 이 사건 제7건물 3층을 점유하였음을 전제로 한 원고의 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

8) 피고 AC에 대한 청구에 관한 판단 가) 원고는, 피고 AC이 이 사건 제8건물 1층 및 2층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제8건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 이 사건 제8건물 1층은 2018. 3. 14.까지, 이 사건 제8건물 2층은 2019. 6. 14.까지 각 사용·수익하였으므로, 피고 AC에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제8건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제8건물의 소유권을 취득하였고, 피고 AC이 이 사건 제8건물 1층을 2018. 3. 14.까지 사용·수익하거나 점유하였다는 점에 관하여는 당사자들 사이에 다툼이 없으며, 갑 제7호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AC이 2019. 6. 14. 이 사건 제8건물 2층에서 이주하였다는 취지의 이주공가 확인서를 작성한 사실이 인정되므로, 피고 AC은 그 무렵까지 이 사건 제8건물 2층을 사용·수익하거나 원고에게 인도하지 아니하고 이를 점유하였다고 봄이 상당하다.

그러나 을사 제19호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AC은 2018. 10. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73969호로 이 사건 제8건물 등에 대한 손실보상금의 증액 및 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기한 사실, 위 법원은 피고 AC의 청구를 받아들여 2020. 8. 19. 원고에 대하여 피고 AC에게 41,018,047원(= 증액된 손실보상금 26,582,183원 + 주거이전비 7,040,040원 + 이주정착금 6,000,000원 + 이사비 1,395,824원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2020. 8. 21. 피고 AC에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 AC은 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제8건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 AC이 정당한 권원 없이 이 사건 제8건물 1층 및 2층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 이에 대하여 원고는, 피고 AC이 이 사건 제8건물 1층을 CL에게 임대하여 사용·수익하는 등 자신의 주거목적으로 사용한 것이 아니므로, 적어도 이 사건 제8건물 1층에 대해서는 부당이득을 반환하거나 불법행위에 기한 손해를 배상할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았다면 관리처분계획의 인가·고시가 있더라도 분양신청을 하지 않거나 철회하여 현금청산대상자가 된 자는 종전의 토지나 건축물을 사용·수익할 수 있다고 할 것인바, 피고 AC에 대한 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 2020. 8. 20.까지 완료되었다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 AC은 2020. 8. 20.까지 이 사건 제8건물 전체를 사용·수익할 수 있다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

9) 피고 AF에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 AF이 이 사건 제9건물 2층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제9건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 6. 12.까지 이 사건 제9건물 2층을 사용·수익하였으므로, 피고 AC에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제9건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제9건물의 소유권을 취득하였고, 갑 제58호증, 을사 제7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AF이 2019. 4. 30. 이사를 이유로 이 사건 제9건물에 관한 전기공급계약 및 도시가스공급계약을 해지한 사실이 인정되므로, 피고 AF은 그 무렵까지 이 사건 제9건물 2층을 사용·수익하였거나 점유하였다고 봄이 상당하며, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 AF이 그 이후부터 2019. 6. 12.까지 이 사건 제9건물 2층을 사용·수익하거나 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러나 갑 제82호증, 을사 제19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2019. 4. 9. 피고 AF에게 임의로 산정한 주거이전비 등으로 합계 18,497,902원(= 주거이전비 5,313,546원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,184,356원)을 지급한 사실, 피고 AF은 2018. 10. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73969호로 이 사건 제9건물 등에 대한 손실보상금의 증액

및 주거이전비의 지급을 구하는 소를 제기한 사실, 피고 AF은 위 소송에서 원고로부터 주거이전비 중 일부인 5,313,546원을 지급받은 사실을 자인하고 이를 제외한 나머지를 청구하였는데, 위 법원은 피고 AF의 청구를 받아들여 2020. 8. 19. 원고에 대하여 피고 AF에게 26,086,214원(= 증액된 손실보상금 22,674,910원 + 주거이전비 3,411,304원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2020. 8. 21. 피고 AF에게 위 판결에 따른 주거이전비를 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고가 피고 AF에게 주거이전비 등 일부를 지급하였으나, 이는 피고 AF과 협의하거나 재결로 결정된 금액을 지급한 것이 아니고, 나머지 주거이전비 3,411,304원을 2020. 8. 20.까지도 지급하지 않았는바, 이와 같이 원고가 주거이전비 등에 대해서 수용재결 신청을 하거나 이를 전부 지급하지 않은 이상 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되었다고 볼 수 없으므로, 피고 AF은 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제9건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 AF이 정당한 권원 없이 이 사건 제9건물 2층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

10) 피고 AH에 대한 청구에 관한 판단 가) 원고의 주장

원고는, 피고 AH이 이 사건 제10건물을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제10건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 12. 13.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 AH에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

나) 주위적 청구에 관한 판단

(1) 이 사건 제10건물 중 주거용으로 사용된 부분에 관하여

앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제10건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제10건물의 소유권을 취득하였다.

그리고 갑 제1호증의 4, 갑 제2호증의 30, 갑 제3호증의 2, 갑 제39호증의 각 기재에 변론 전체의

취지를 종합하면, 피고 AH이 이 사건 재개발구역 내에서 소유하던 건축물인 이 사건 제10건물은 연면적 82.2㎡ [다만 부동산등기부에는 그 연면적이 71.6㎡ (= 57.85㎡ + 13.75㎡)로 등재되어 있다]인 단층 건물로서 피고 AH은 이 사건 제10건물 중 42.84㎡를 주택으로 사용하였고, 나머지 39.36㎡에서 세탁소를 운영한 사실, 피고 AH이 자인하는 바와 같이 피고 AH이 2018. 12. 6.까지 이 사건 제10건물 중 주거용으로 사용된 부분을 사용·수익한 사실을 인정할 수 있으나, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 AH이 그 이후부터 2018. 12. 13.까지 이 사건 제10건물 중 주거용으로 사용된 부분을 사용·수익하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AH은 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 AH에게 주거이전비 등으로 합계 15,078,422원 (= 주거이전비 4,374,400원 + 이주정착금 10,006,110원 + 이사비 697,912원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 AH에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 AH은 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제10건물 중 주거용으로 사용된 부분을 사용·수익할 수 있다. 따라서 피고 AH이 정당한 권원 없이 이 사건 제10건물 중 주거용으로 사용된 부분을 사용·수익하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 이 사건 제10건물 중 영업용으로 사용된 부분에 관하여

앞서 본 주거이전비 등과 마찬가지로 영업손실보상금에 관하여도, 구 도시정비법 제49조 제6항 본문, 사전보상의 원칙을 규정한 토지보상법 제62조를 비롯한 구 도시정비법 및 토지보상법의 관계규정들을 종합하여 보면, 주택재개발사업의 사업시행자가 공사에 착수하기 위하여 임차인으로부터 정비구역 내 토지 또는 건축물을 인도받기 위하여는 관리처분계획이 인가·고시된 것만으로는 부족하고 협의 또는 재결절차에 의하여 결정되는 영업손실보상금 등을 지급할 것이 요구된다고 보는 것이 국민의 재산권을 보장하는 헌법에 합치하는 해석이라고 할 것이다. 만일

사업시행자와 임차인 사이에 보상금에 관한 협의가 성립된다면 조합의 보상금 지급의무와 임차인의 부동산 인도 의무는 동시이행의 관계에 있게 되고, 재결절차에 의할 때에는 부동산 인도에 앞서 영업손실보상금 등의 지급절차가 선행되어야 한다(대법원 2011. 11. 24. 선고 2009다28394 판결 등 참조). 그리고 재결신청에 포함되어 심리·판단된 영업보상 항목에 관하여 수용재결에서 정한 손실보상금을 수용개시일까지 모두 지급하거나 공탁하였다면 이로써 토지보상법에 따른 영업보상 관련 손실보상은 완료되었다고 보아야 하므로, 사업시행자의 부동산 인도청구에 대하여 세입자 등은 영업손실보상금 일부 미지급을 이유로 이를 거절할 수는 없다 할 것이다(대법원 2021. 11. 11. 선고 2020다217083 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제10건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제85호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2018. 10. 12. 피고 AH이 이 사건 제10건물 중 영업용으로 사용한 부분(39.36㎡)과 관련하여 피고 AH을 피공탁자로 하여 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금 28,145,000원을 공탁한 사실, 그 이후에도 피고 AH이 위 부동산을 원고에게 인도하지 않은 채 피고 AH이 자인하는 바와 같이 2018. 12. 6.까지 이 사건 제10건물 중 영업용으로 사용된 부분에서 세탁소를 운영하면서 이를 그대로 사용·수익한 사실을 인정할 수 있고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 AH이 그 이후부터 2018. 12. 13.까지 이 사건 제10건물 중 영업용으로 사용된 부분을 사용·수익하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

위 인정사실에 의하면, 피고 AH은 위 영업손실보상금 공탁일 다음 날인 2018. 10. 13.부터 피고 AH의 사용·수익 종료일인 2018. 12. 6.까지 이 사건 제10건물 중 영업용으로 사용된 부분을 사용·수익함으로써 이득을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 제10건물 중 영업용으로 사용된 부분의 사용·수익으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라 할 것인바, 갑 제78호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제10건물 중 영업용으로 사용된 부분에 대한 2018. 10. 13.부터 2018. 12. 6.까지의 임료 상당액은 1,039,468원[= 1,223,565원(월

임료) $\times 39.36\text{m}^2 / 82.2\text{m}^2 \times \{1\text{개월}(2018. 10. 13. \sim 2018. 11. 12.) + 24\text{일}(2018. 11. 13. \sim 2018. 12. 6.) / 31\text{일}\}$, 원 미만 버림, 이하 같다]이 된다.

(3) 소결

따라서 피고 AH은 원고에게 부당이득 반환으로 1,039,468원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 예비적 청구에 관한 판단

원고의 주위적 청구인 부당이득반환청구를 일부만 인용하므로, 기각된 부분에 관하여 예비적 청구인 불법행위에 기한 손해배상청구의 당부에 관하여 살펴본다.

그러나 앞서 주위적 청구에 관한 판단 부분에서 판단한 바와 같이, 피고 AH이 앞서 본 사용·수익기간을 초과하여 이 사건 제10건물을 점유하였다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 피고 AH이 앞서 본 사용·수익기간 동안 이 사건 제10건물 중 주거용으로 사용된 부분을 정당한 권원 없이 점유하였다거나, 원고가 영업손실보상금을 공탁하기 전까지 이 사건 제10건물 중 영업용으로 사용된 부분을 정당한 권원 없이 점유하였다고 보기도 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(즉 주위적 청구의 인용된 부분을 넘어서 예비적 청구를 인용할 부분은 없다).

라) 피고 AH의 주장에 관한 판단

피고 AH은, 주거용 및 영업용으로 사용되는 건물을 소유하고 있는 수용대상자에 대한 보상원칙은 '모든 손실에 대해 유기적으로 일체화된 완전한 보상'이어야 하므로 주거이전비 등의 미지급으로 인한 점유권원의 효력은 이 사건 제10건물 중 주거용으로 사용된 부분 이외에 영업용으로 사용된 부분에도 미친다는 취지로 주장한다.

그러나 토지보상법에 따른 재결을 거쳐 보상금이 지급 또는 공탁됨으로써 손실보상이 완료되었는지 여부는 보상항목별로 판단하여야 하는바(대법원 2018. 5. 15. 선고 2017두41221 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 원고가 2018. 10. 12. 이 사건 제10건물 중 피고 AH이 영업용으로 사용하는 부분과 관련하여 피고 AH을 피공탁자로 하여 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금을 공탁하였으므로 이로써 토지보상법에 따른 영업보상 관련 손실보상은

완료되었다고 보아야 하고, 피고 AH이 이 사건 제10건물 중 주거용으로 사용한 부분에 관한 주거이전비 등을 지급받을 때까지 이 사건 제10건물 중 영업용으로 사용한 부분을 사용·수익할 수 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고 AH의 위 주장은 이유 없다.

11) 피고 AJ에 대한 청구에 관한 판단 가) 주위적 청구에 관하여

원고는, 피고 AJ가 이 사건 제11건물 2층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제11건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 2. 21.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 AJ에 대하여 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제11건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제11건물의 소유권을 취득하였다.

그러나 갑 제24, 68호증의 각 기재만으로는 피고 AJ가 2017. 12. 8.부터 2019. 2. 21.까지 이 사건 제11건물 2층을 사용·수익한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 예비적 청구에 관하여

원고는, 피고 AJ가 이 사건 제11건물 2층을 점유할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제11건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 2. 21.까지 이 사건 제11건물 2층을 불법점유하였으므로, 피고 AJ에 대하여 불법행위 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제11건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제24, 68호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제11건물에 대하여 2018년 12월 무렵 전기요금 17,320원이 부과된 사실, 원고가 2018. 4. 23. 피고 AJ를 상대로 서울북부지방법원 2018가단7396호로 이 사건 제11건물에 관한 인도청구의 소를 제기하여 제1심 변론이 2018. 12. 11. 종결된 이후 2019. 1. 29. 원고 승소판결이 선고된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 AJ는 2018. 12. 11.까지는 이 사건 제11건물 2층을 점유하고 있었다고 봄이 상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 AJ가 그 이후부터 2019. 2. 21.까지 이 사건 제11건물 2층을 점유하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AJ는 2018.

6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를

제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 AJ에게 주거이전비 등으로 합계

20,086,868원(= 주거이전비 7,040,000원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비

1,046,868원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로

확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 AJ에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할

수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차

등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 AJ는 주거이전비 등의

지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제11건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 AJ가 정당한 권원 없이 이 사건 제11건물 2층을 점유하였음을 전제로 한 원고의

불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

12) 피고 AK에 대한 청구에 관한 판단 가) 주위적 청구에 관하여

원고는, 피고 AK이 이 사건 제12건물 1층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제12건물의

소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 2. 21.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 AK에 대하여

위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제12건물에 관한 수용재결에 따른

손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건

제12건물의 소유권을 취득하였다.

그러나 갑 제25호증의 기재만으로는 피고 AK이 2017. 12. 8.부터 2019. 2. 21.까지 이 사건

제11건물 1층을 사용·수익한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서

이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 예비적 청구에 관하여

원고는, 피고 AK이 이 사건 제12건물 1층을 점유할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제12건물의

소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 2. 21.까지 이 사건 제12건물 1층을 불법점유하였으므로,

피고 AK에 대하여 불법행위 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제12건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제25호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2018. 4. 23. 피고 AK을 상대로 서울북부지방법원 2018가단7587호로 이 사건 제12건물 1층에 관한 인도청구의 소를 제기하여 제1심 변론이 2018. 12. 11. 종결된 이후 2019. 1. 29. 원고 승소판결이 선고된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 AK은 2018. 12. 11.까지는 이 사건 제12건물 1층을 점유하고 있었다고 봄이 상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 AK이 그 이후부터 2019. 2. 21.까지 이 사건 제12건물 1층을 점유하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러나 토지보상법 제78조 제6항, 토지보상법 시행규칙 제55조 제2항의 각 규정 및 공익사업의 추진을 원활하게 함과 아울러 주거를 이전하게 되는 거주자들을 보호하려는 이사비 제도의 취지에 비추어 보면, 이사비 보상대상자는 공익사업시행지구내에 편입되는 주거용 건축물의 거주자로서 공익사업의 시행으로 인하여 이주하게 되는 자로 보는 것이 타당하고, 이러한 취지는 구 도시정비법에 따른 정비사업의 경우에도 마찬가지라고 할 것이다(대법원 2016. 12. 15. 선고 2016두49754 판결 등 참조). 그리고 구 도시정비법 제40조 제1항에 의하여 준용되는 토지보상법령의 각 규정에 의하여 공익사업의 시행에 따라 이주하는 주거용 건축물의 세입자에게 지급해야 하는 주거이전비 및 이사비의 지급의무는 사업인정고시일 등 당시 또는 공익사업을 위한 관계 법령에 의한 고시 등이 있을 당시에 바로 발생한다(대법원 2012. 4. 26. 선고 2010두7475 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 을자 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AK이 2009. 12. 4. 이 사건 재개발사업구역 안의 주거용 건축물인 이 사건 제12건물에 전입신고를 한 후, 사업인정고시일인 2013. 12. 20.까지 계속하여 그곳에서 거주하다가 이 사건 재개발사업의 시행으로 인하여 이 사건 재개발구역 밖으로 이주하게 되었다고 봄이 상당하므로, 피고 AK은 이사비 보상대상자에 해당한다.

그러나 원고가 자인하는 바와 같이 피고 AK에 대하여 협의나 재결절차 등에 따라 이사비의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 AK은 이사비의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제12건물 1층 부분을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 AK이 정당한 권원 없이 이 사건 제12건물 1층을 점유하였음을 전제로 한 원고의

불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

13) 피고 AO에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 AO이 이 사건 제13건물 4층 및 옥탑을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제13건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 3. 27.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 AO에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제13건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제13건물의 소유권을 취득하였고, 피고 AO이 2017. 12. 8.부터 2019. 3. 27.까지 이 사건 제13건물 4층 및 옥탑을 사용·수익하거나 점유한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AO은 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 AO에게 주거이전비 등으로 합계 20,086,868원(= 주거이전비 7,040,000원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,046,868원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 AO에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 AO은 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제13건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 AO이 정당한 권원 없이 이 사건 제13건물 4층 및 옥탑을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

14) 피고 AT에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 AT가 이 사건 제14건물 지층 및 1층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제14건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 18.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 AT에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제14건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제14건물의 소유권을 취득하였고, 갑 제65호증, 을사 제9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AT는 2019. 4. 18. 이 사건 제14건물에서 이주하였다는 취지의 이주공가 확인서를 작성하고, 2019. 5. 15. 새로운 주거지로 전입신고를 한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 AT는 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 18.까지 이 사건 제14건물 지층 및 1층을 사용·수익하거나 점유하였다고 봄이 상당하다.

그러나 갑 제83호증, 을사 제20호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2019. 4. 9. 피고 AT에게 임의로 산정한 이사비로 947,485원을 지급한 사실, 피고 AT는 2018. 10. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73952호로 이 사건 제14건물 등에 대한 손실보상금의 증액 및 이사비의 지급을 구하는 소를 제기한 사실, 피고 AT는 위 소송에서 원고로부터 이사비 중 일부인 947,485원을 지급받은 사실을 자인하고 이를 제외한 나머지를 청구하였는데, 위 법원은 피고 AT의 청구를 받아들여 2019. 8. 28. 원고에 대하여 피고 AT에게 3,563,423원(= 증액된 손실보상금 3,464,040원 + 이사비 99,383원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 9. 9. 피고 AT에게 위 판결에 따른 이사비를 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고가 피고 AT에게 이사비 중 일부를 지급하였으나, 이는 피고 AT와 협의하거나 재결로 결정된 금액을 지급한 것이 아니고, 나머지 이사비 99,383원을 2019. 9. 8.까지도 지급하지 않았는바, 이와 같이 원고가 이사비에 대해서 수용재결 신청을 하거나 이를 전부 지급하지 않은 이상 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되었다고 볼 수 없으므로, 피고 AT는 이사비의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제14건물 지층 및 1층을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 AT가 정당한 권원 없이 이 사건 제14건물 지층 및 1층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

15) 피고 AU에 대한 청구에 관한 판단 가) 원고의 주장

원고는, 피고 AU이 이 사건 제15건물을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제15건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 5. 2.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 AU에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

나) 주위적 청구에 관한 판단

(1) 이 사건 제15건물 중 직접점유 부분에 관하여

앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제15건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제15건물의 소유권을 취득하였다.

그리고 갑 제1호증의 2, 갑 제2호증의 44, 갑 제59호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정, 즉 ① 피고 AU은 원고가 이 사건 제15건물의 소유권을 취득한 2017. 12. 8. 이후에도 계속하여 이 사건 제15건물 중 22.82m² 4) (이하 '이 사건 직접점유 부분'이라 한다)에서 'CM'이라는 상호로 영업을 한 사실, ② 2019년 5월 무렵 이 사건 제15건물에 대하여 전기요금 25,070원이 부과되었으나, 이는 전월 사용량에 대해 부과된 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고 AU은 위와 같이 전기요금이 부과된 전월 말일인 2019. 4. 30.까지 이 사건 직접점유 부분을 사용·수익하였다고 봄이 상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 AU이 그 이후부터 2019. 5. 2.까지 이 사건 직접점유 부분을 사용·수익하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

한편 갑 제59호증의 1의 기재에 의하면, 원고는 2018. 10. 12. 이 사건 직접점유 부분과 관련하여 피고 AU을 피공탁자로 하여 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금 27,230,000원을 공탁한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 AU은 위 영업손실보상금 공탁일 다음 날인 2018. 10. 13.부터 피고 AU의 사용·수익 종료일인 2019. 4. 30.까지 이 사건 직접점유 부분을 사용·수익함으로써 이득을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한

원고에게 이 사건 직접점유 부분의 사용·수익으로 인한 이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라 할 것인바, 원고는 피고 AU이 직접점유 및 간접점유로 사용·수익한 이 사건 제15건물 중 59.44m²에 대해서만 부당이득 반환을 구하고 있으므로, 위 59.44m² 중 이 사건 제15건물 전체 면적(82.26m²)에서 이 사건 직접점유 부분(22.82m²)이 차지하는 비율에 해당하는 16.48m²(= 59.44m² × 22.82m²/82.26m², 소수점 셋째 자리 이하 버림)에 대해서 부당이득금을 산정하기로 하되, 갑 제78호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 직접점유 부분에 대한 2018. 10. 13.부터 2019. 4. 30.까지의 임료 상당액은 2,197,785원[= 1,201,055원(월 임료) × 16.48m²/59.44m² × {6개월(2018. 10. 13. ~ 2019. 4. 12.) + 18일(2019. 4. 13. ~ 2019. 4. 30.)/30일}]이 된다.

(2) 이 사건 제15건물 중 간접점유 부분에 관하여

원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제15건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제26, 59호증, 을나 제3호증의 12, 을사 제4, 21, 22, 25호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AU은 2016. 9. 28. CN에게 이 사건 제15건물 중 59.44m²(이하 '이 사건 간접점유 부분'이라 한다)를 임대하였고, CN은 2016. 10. 1. 무렵부터 2018. 12. 28.까지 이 사건 간접점유 부분에서 휴대전화 관련 영업을 하면서 피고 AU에게 임료를 지급해 온 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고 AU은 2017. 12. 8.부터 2018. 12. 28.까지 이 사건 간접점유 부분을 임대하여 임료를 지급받는 방법으로 이를 사용·수익하였다고 봄이 상당하다.

한편 원고는 피고 AU이 2018. 12. 29.부터 2019. 5. 2.까지도 이 사건 간접점유 부분을 사용·수익하였다고 주장하나, 임대인이 임대차 목적물의 소유권을 제3자에게 양도하고 그 소유권을 취득한 제3자가 임차인에게 그 임대차 목적물의 인도를 요구하여 이를 인도하였다면 임대인이 임차인에게 임대차 목적물을 사용·수익케 할 의무는 이행불능이 되었다고 할 것이고, 이러한 이행불능이 일시적이라고 볼 만한 특별한 사정이 없다면 임대차는 당사자의 해지 의사표시를 기다릴 필요 없이 당연히 종료되었다고 볼 것이지, 임대인의 채무가 손해배상 채무로 변환된 상태로 채권·채무관계가 존속한다고 볼 수 없다고 할 것인데(대법원 1996. 3. 8. 선고 95다15087 판결 등 참조), 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정, 즉 ①

원고는 2018. 7. 9. 이 사건 간접점유 부분의 임차인인 CN을 상대로 서울북부지방법원 2018가단13681호로 이 사건 간접점유 부분에 관한 인도청구의 소를 제기하여 제1심 변론이 2018. 12. 20. 종결된 이후 2019. 1. 24. 원고 승소판결을 받은 점, ② CN은 위 변론종결일 이후인 2018. 12. 28. 원고에게 이주공가 확인서를 작성해주었는바, 이로써 원고가 이 사건 간접점유 부분의 임차인인 CN으로부터 이 사건 간접점유 부분을 직접 인도받았다고 볼 수 있는 점, ③ CN이 원고에게 이 사건 간접점유 부분을 인도함으로써 임대인인 피고 AU이 임차인인 CN에 대하여 부담하는 임차목적물을 사용·수익케 할 의무는 이행불능이 되었고, 피고 AU의 임차인인 CN에 대한 목적물반환청구권도 소멸하였다고 할 것인 점, ④ 원고가 이 사건 간접점유 부분의 직접점유자인 CN으로부터 이 사건 간접점유 부분을 인도받아 이에 대한 점유를 개시하였음에도, 임대인인 피고 AU의 점유가 유지된다고 볼 수 없고, 피고 AU이 이 사건 간접점유 부분 또는 이 사건 제15건물 전체에 대하여 출입을 통제하는 등의 방법으로 원고의 점유를 배제하거나, 직접 점유를 개시하였다고 인정할 만한 증거도 없는 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 CN이 원고에게 이 사건 간접점유 부분을 인도한 이후에도 피고 AU이 이 사건 간접점유 부분을 사용·수익하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다. 위 인정사실에 의하면, 피고 AU은 2017. 12. 8.부터 2018. 12. 28.까지 이 사건 간접점유 부분을 사용·수익함으로써 이득을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 간접점유 부분의 사용·수익으로 인한 이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라 할 것인바, 원고는 피고 AU이 직접점유 및 간접점유로 사용·수익한 이 사건 제15건물 중 59.44m²에 대해서만 부당이득 반환을 구하고 있으므로, 위 59.44m² 중 이 사건 제15건물 전체 면적(82.26m²)에서 이 사건 간접점유 부분(59.44m²)이 차지하는 비율에 해당하는 42.95m²(= 59.44m² × 59.44m²/82.26m², 소수점 셋째 자리 이하 버림)에 대해서 부당이득금을 산정하기로 하되, 갑 제78호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 간접점유 부분에 대한 2017. 12. 8.부터 2018. 12. 28.까지의 임료 상당액은 11,002,164원[= 1,201,055원(월 임료) × 42.95m²/59.44m² ×

{12개월(2017. 12. 8. ~ 2018. 12. 7.) + 21일(2018. 12. 8. ~ 2018. 12. 28.)/31일}]이 된다.

(3) 소결

따라서 피고 AU은 원고에게 부당이득 반환으로 13,199,949원(= 2,197,785원 + 11,002,164원)과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 예비적 청구에 관한 판단

원고의 주위적 청구인 부당이득반환청구를 일부만 인용하므로, 기각된 부분에 관하여 예비적 청구인 불법행위에 기한 손해배상청구의 당부에 관하여 살펴본다.

그러나 앞서 주위적 청구에 관한 판단 부분에서 판단한 바와 같이, 피고 AU이 앞서 본 사용·수익기간을 초과하여 이 사건 제15건물을 점유하였다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 원고가 영업손실보상금을 공탁하기 전까지 이 사건 직접점유 부분을 정당한 권원 없이 점유하였다고 보기도 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(즉 주위적 청구의 인용된 부분을 넘어서 예비적 청구를 인용할 부분은 없다).

라) 피고 AU의 주장에 관한 판단

(1) 피고 AU은, 이 사건 제15건물 등에 대한 수용재결에 대한 이의신청 및 행정소송을 제기하여 수용보상금의 증액이 이루어졌으므로, 증액된 수용보상금을 지급받은 시점까지 또는 증액된 수용보상금에 해당하는 부분에 대해서는 이 사건 제15건물을 점유할 정당한 권원이 있을 뿐만 아니라, 원고로부터 정당한 수용보상금을 전액 지급받기 전까지는 과실수취권을 가지고 있으므로, 원고에 대하여 부당이득을 반환할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 종전의 토지 또는 건축물의 소유자 등 권리자는 관리처분계획인가의 고시가 있을 때에는 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없고, 다만 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 경우에는 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 있으나(구 도시정비법 제46조 제6항 단서 제2호), 사업시행자는 관할 토지수용위원회가 재결로써 결정한 수용개시일에 토지나 물건의 소유권을 취득하고(토지보상법 제45조 제1항), 수용개시일까지 토지수용위원회가 재결한 보상금을 지급하거나 공탁하여야 하며(위 법 제40조 제1, 2항), 일단 수용의 효과가 생기고 난 후에는 수용재결에 대한 이의신청이나 행정소송의 제기가 있다고 하더라도

그 수용의 효력은 정지되지 아니하므로(위 법 제88조), 위와 같은 제반 법규정의 취지에 비추어 보면, 주택재개발정비사업의 시행자가 관할 토지수용위원회의 수용재결에서 정한 손실보상금을 공탁한 경우 구 도시정비법 제46조 제6항 단서 제2호에서 말하는 토지보상법에 따른 손실보상을 완료한 것으로 보아야 한다(대법원 2013. 8. 22. 선고 2012다40097 판결 참조). 따라서 원고가 서울특별시 토지수용위원회의 수용재결에 따라 이 사건 제15건물 등에 대한 손실보상금을 공탁한 이상 이 사건 제15건물 등에 대한 토지보상법에 따른 보상은 완료되었다고 봄이 상당하므로, 피고 AU의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고 AU은 다시, 2019. 4. 25. 중앙토지수용위원회의 이의재결을 통해 이 사건 직접점유 부분과 관련한 영업손실보상금이 증액되었고, 그 증액된 보상금이 현재까지 미지급 상태이므로 이 사건 직접점유 부분에 대한 점유권원을 상실하지 않았다고 주장한다.

살피건대, 을사 제27호증의 기재에 의하면, 중앙토지수용위원회가 2019. 4. 25. 피고 AU의 이 사건 직접점유 부분에 대한 영업손실보상금을 증액하는 이의재결을 한 사실은 인정된다.

그러나 재결신청에 포함되어 심리·판단된 영업보상 항목에 관하여 수용재결에서 정한 손실보상금을 수용개시일까지 모두 지급하거나 공탁하였다면 이로써 토지보상법에 따른 영업보상 관련 손실보상은 완료되었다고 보아야 하므로, 사업시행자의 부동산 인도청구에 대하여 세입자 등은 영업손실보상금 일부 미지급을 이유로 이를 거절할 수는 없다고 할 것이므로(대법원 2021. 6. 30. 선고 2019다207813 판결 참조), 앞서 본 바와 같이 피고 AU은 2018. 10. 12. 원고의 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금 공탁 시 이 사건 직접점유 부분에 대한 점유권원을 상실하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 AU의 위 주장은 이유 없다.

(3) 피고 AU은 다시, 이 사건 제15건물에 대한 수용개시일 이후 원고가 그 소유권을 원시취득하고, 피고 AU이 그 소유권을 상실함과 아울러 토지보상법 제45조 제1항에 따라 CN과의 기존 임대차계약이 소멸하여 이를 매개로 한 임차목적물인 이 사건 간접점유 부분에 대한 피고 AU의 간접점유도 상실하게 되는 것이므로, 원고에게 그로 인한 부당이득을 반환할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 간접점유를 인정하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계,

즉 점유매개관계가 필요한데, 간접점유에서 점유매개관계를 이루는 임대차계약 등이 해지 등의 사유로 종료되더라도 직접점유자가 목적물을 반환하기 전까지는 간접점유자의 직접점유자에 대한 반환청구권이 소멸하지 않는다. 따라서 점유매개관계를 이루는 임대차계약 등이 종료된 이후에도 직접점유자가 목적물을 점유한 채 이를 반환하지 않고 있는 경우에는, 간접점유자의 반환청구권이 소멸한 것이 아니므로 간접점유의 점유매개관계가 단절된다고 할 수 없다(대법원 2019. 8. 14. 선고 2019다205329 판결 등 참조). 또한 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 임료를 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로서 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 있을 것을 성립요건으로 하고 있지 아니하므로, 임대차계약이 성립된 후 그 존속기간 중에 임대인이 임대차 목적물에 대한 소유권을 상실한 사실 그 자체만으로 바로 임대차에 직접적인 영향을 미친다고 볼 수도 없다(대법원 1996. 3. 8. 선고 95다15087 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정, 즉 ① 피고 AU이 이 사건 제15건물 등에 대한 수용재결로 인하여 이 사건 제15건물의 소유권을 상실하였다는 사정만으로는, 피고 AU이 임차인인 CN에 대하여 부담하는 임차목적물을 사용·수익케 할 의무가 이행불능이 되어 그 임대차계약이 종료되었다고 볼 수 없는 점, ② 설령 임대차계약이 종료되었다고 하더라도, CN이 임차목적물을 계속하여 점유하는 이상 임대인인 피고 AU은 이에 대한 반환을 청구할 수 있어 점유매개관계가 단절되었다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 수용개시일인 2017. 12. 8. 당시 임차인인 CN을 통해 이 사건 간접점유 부분을 간접점유하였던 피고 AU이 수용재결로 인하여 그 소유권을 상실하였다는 사정만으로 위 간접점유를 상실하였다고 볼 수 없다. 따라서 피고 AU의 위 주장은 이유 없다.

(4) 피고 AU은 다시, 이 사건 제15건물 등에 대한 수용개시일 이후 이 사건 제15건물을 사용·수익하였다고 하더라도 이 사건 제15건물은 철거의 대상으로서 원고가 이를 타인에게 임대한 사실도 없으므로, 피고 AU의 사용·수익으로 인하여 원고가 임료 상당의 손해를 입었다고 할 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 토지의 불법점유가 있으면 불법점유라는 사실이 발생하지 않았더라도 부동산 소유자에게

임료 상당 이익이나 기타 소득이 발생할 여지가 없다는 등의 특별한 사정이 없는 한 토지 소유자는 그로 인한 손실을 입고 있다고 보아야 하는바(대법원 1997. 7. 22. 선고 96다14227 판결 등 참조), 피고 AU이 사용·수익한 이 사건 제15건물이 철거의 대상으로서 원고가 이를 타인에게 임대하지 않았다는 사정만으로 소유자인 원고에게 임료 상당 이익이나 기타 소득이 발생할 여지가 없는 특별한 사정이 있는 경우라고 단정할 수 없다. 따라서 피고 AU의 위 주장은 이유 없다.

(5) 피고 AU은 마지막으로, 원고가 2020년 5월 무렵까지 부동산을 인도하지 않은 일부 조합원 등과 합의서를 작성하고 이 사건 소를 취하하였음에도 피고 AU을 상대로 이 사건 청구를 하는 것은 형평에 반하여 부당하다고 주장한다.

을사 제17호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2020년 5월 무렵 일부 조합원 등과 2020. 5. 25.까지 점유 부동산을 인도하지 않는 경우 1일 1㎡당 600,000원을 지급하는 등의 내용의 합의를 하고 이 사건 소를 취하한 사실은 인정되나, 원고가 피고 AU과 위와 같은 내용의 합의를 하였다고 인정할 증거가 없는 이상 위 인정사실만으로는 피고 AU을 상대로 이 사건 청구를 하는 것이 형평에 반하여 부당하다고 보기 어렵다. 따라서 피고 AU의 위 주장은 이유 없다.

16) 피고 AV에 대한 청구에 관한 판단 가) 주위적 청구에 관하여

원고는, 피고 AV이 이 사건 제16건물 3층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제16건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 8.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 AV에 대하여 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제16건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제16건물의 소유권을 취득하였다.

그러나 갑 제17, 32호증의 각 기재만으로는 피고 AV이 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 8.까지 이 사건 제16건물 3층을 사용·수익한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 예비적 청구에 관하여

원고는, 피고 AV이 이 사건 제16건물 3층을 점유할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제16건물의

소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 8.까지 이 사건 제16건물 3층을 불법점유하였으므로, 피고 AV에 대하여 불법행위 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제16건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제32호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2018. 4. 23. 피고 AV를 상대로 서울북부지방법원 2018가단7365호로 이 사건 제16건물에 관한 인도청구의 소를 제기하여 제1심 변론이 2018. 11. 21. 종결된 이후 2019. 1. 16. 원고 승소판결이 선고된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 AV은 2018. 11. 21.까지는 이 사건 제16건물 3층을 점유하고 있었다고 봄이 상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 AV이 그 이후부터 2019. 4. 8.까지 이 사건 제16건물 3층을 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러나 을마 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AV이 2009. 2. 19. 이 사건 재개발사업구역 안의 주거용 건축물인 이 사건 제16건물에 전입신고를 한 후, 사업인정고시일인 2013. 12. 20.까지 계속하여 그곳에서 거주하다가 이 사건 재개발사업의 시행으로 인하여 이 사건 재개발구역 밖으로 이주하게 되었다고 봄이 상당하므로, 피고 AV은 이사비 보상대상자에 해당한다. 그런데 을마 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2019. 5. 8.에서야 피고 AV에게 이사비 등으로 합계 23,652,860원을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 AV의 이 사건 제16건물 3층에 대한 점유 종료일인 2018. 12. 11.까지 피고 AV에 대하여 협의나 재결절차 등에 따라 이사비의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 AV은 이사비의 지급절차가 이루어질 때까지 위 부동산을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 AV이 정당한 권원 없이 해당 이 사건 제16건물 3층을 점유하였음을 전제로 한 원고의 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

17) 피고 AW에 대한 청구에 관한 판단 가) 원고의 주장

원고는, 피고 AW가 이 사건 제17건물을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제17건물 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 30.까지 이 사건 제17건물 4층을 주거용으로 사용·수익하였고, 2017. 12. 8.부터 별지 2 피고 AW가 수취한 임료 산정 내역표의 '임료 수취 종료일'란 기재 각 해당 일자까지 이 사건 제17건물 지층 및 1 내지 3층을 임대하는 방법으로 이를

사용·수익하였으므로, 피고 AW에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

나) 주위적 청구에 관한 판단

(1) 이 사건 제17건물 4층에 관하여

앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제17건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제17건물의 소유권을 취득하였다.

그러나 갑 제27, 62호증의 각 기재만으로는 피고 AW가 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 30.까지 이 사건 제17건물 4층을 주거용으로 사용·수익한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 이 사건 제17건물 지층 및 1 내지 3층에 관하여

원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제17건물의 소유권을 취득한 사실을 앞서 본 바와 같고, 갑 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AW가 별지 2 피고 AW가 수취한 임료 산정 내역표 기재와 같이 이 사건 제17건물 지층 및 1 내지 3층의 각 해당 부분을 각 임차인들에게 임대하여 2017. 12. 8.부터 같은 표의 '임료 수취 종료일'란 기재 각 해당 일자까지 임료를 지급받는 방법으로 이를 사용·수익한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 AW는 2017. 12. 8.부터 별지 2 피고 AW가 수취한 임료 산정 내역표의 '임료 수취 종료일'란 기재 각 해당 일자까지 이 사건 제17건물 지층 및 1 내지 3층의 각 해당 부분을 사용·수익함으로써 이득을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위 부동산의 사용·수익으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라 할 것인바, 갑 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제17건물 중 임대된 부분에 대한 월 임료는 별지 2 피고 AW가 수취한 임료 산정 내역표의 '월 임료'란 기재와 같은 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 이 사건 제17건물 지층 및 1 내지 3층에 대한 같은 표의 '임료 수취 기간'란 기재

기간 동안의 임료 상당액은 같은 표의 '수취 임료'란 기재와 같다.

이에 대하여 피고 AW는, 임차인에게 임대차보증금을 반환할 때까지 임차인으로부터 실제로 지급받지 않은 월 임료를 임료 상당액에 포함시킨 것은 부당하다는 취지로 주장하나, 임대차보증금을 반환하기 전까지 임대차계약이 계속되고 있는 이상 피고 AW가 임차인을 통해 해당 부동산을 간접점유하면서 월 임료를 지급받거나 그에 상당한 채권을 취득하는 형태로 이를 사용·수익하고 있다고 봄이 상당하므로, 피고 AW의 위 주장은 이유 없다.

다) 예비적 청구에 관한 판단

원고의 주위적 청구인 부당이득반환청구를 일부만 인용하므로, 기각된 부분에 관하여 예비적 청구인 불법행위에 기한 손해배상청구의 당부에 관하여 살펴본다.

원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제17건물의 소유권을 취득한 사실을 앞서 본 바와 같고, 갑 제27호증의 기재에 의하면, 원고가 2018. 4. 23. 피고 AW를 상대로 서울북부지방법원 2018가단7440호로 이 사건 제17건물에 관한 인도청구의 소를 제기하여 제1심 변론이 2019. 3. 12. 종결된 이후 2019. 4. 23. 원고 승소판결이 선고된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 AW는 2017. 12. 8.부터 2019. 3. 12.까지 이 사건 제17건물 4층을 원고에게 인도하지 아니하고 이를 점유하였다고 봄이 상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 AW가 그 이후부터 2019. 4. 30.까지 이 사건 제17건물 4층을 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(이에 대하여 피고 AW는 2018. 6. 12. 새로운 주소지로 이사했다고 주장하나, 을사 제11호증의 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하고, 달리 반증이 없으므로 피고 AW의 위 주장은 받아들이지 아니한다).

위 인정사실에 의하면, 피고 AW는 2017. 12. 8.부터 피고 AW의 점유 종료일인 2019. 3. 12.까지 이 사건 제17건물 4층을 불법점유함으로써 원고에게 손해를 가하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이로 인해 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

나아가 통상의 경우 부동산의 불법점유로 손해액은 그 부동산의 임료 상당액이라 할 것인바, 갑 제78호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제17건물 4층에 대한 2017. 12. 8.부터 2019. 3. 12.까지에 해당하는 임료 상당액은 10,658,432원[= 703,003원(월 임료) × {15개월(2017. 12. 8. ~ 2019. 3. 7.) + 5일(2019. 3. 8. ~ 2019. 3. 12.)/31일}]이 된다.

라) 피고 AW의 주장에 대한 판단

(1) 피고 AW는, 이 사건 제17건물 등에 대한 수용재결에 대한 이의신청 및 행정소송을 제기하여 수용보상금의 증액이 이루어졌으므로, 증액된 수용보상금을 지급받은 시점까지 또는 증액된 수용보상금에 해당하는 부분에 대해서는 이 사건 제17건물을 점유할 정당한 권원이 있을 뿐만 아니라, 원고로부터 정당한 수용보상금을 전액 지급받기 전까지는 과실수취권을 가지고 있으므로, 원고에 대하여 부당이득을 반환할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 피고 AU의 주장에 대한 판단 부분에서 본 바와 같이 원고가 서울특별시 토지수용위원회의 수용재결에 따라 이 사건 제17건물 등에 대한 손실보상금을 공탁한 이상 이 사건 제17건물 등에 대한 토지보상법에 따른 보상은 완료되었다고 봄이 상당하므로, 피고 AW의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고 AW는 다시, 원고로부터 정당한 주거이전비 등을 지급받지 못하였으므로 이 사건 제17건물 4층을 점유할 권원이 있다는 취지로 주장한다.

살피건대, 토지보상법 제78조 제6항을 준용하는 구 도시정비법상 주거용 건축물의 소유자에 대한 주거이전비의 보상은 주거용 건축물에 대하여 정비계획에 관한 공람공고일부터 해당 건축물에 대한 보상을 하는 때까지 계속하여 소유 및 거주한 주거용 건축물의 소유자를 대상으로 한다고 해석된다(대법원 2016. 12. 15. 선고 2016두49754 판결 등 참조). 또한 구 도시정비법 및 토지보상법에 따른 이주정착금 지급 대상자는 원칙적으로 정비계획에 관한 공람공고일부터 수용재결일까지 계속하여 거주하고 있던 주거용 건축물의 소유자로서 공익사업의 시행으로 해당 건축물을 제공함으로써 인하여 생활의 근거를 상실한 자를 가리키는 것이다. 그리고 주거이전비 지급대상을 주거용 건축물의 소유자와 세입자로 나누어 규정하고 있는 토지보상법 시행규칙 제54조 제1항, 제2항과는 달리 토지보상법 시행규칙 제55조 제2항은 이사비 지급대상을 '주거용 건축물의 거주자'로만 규정하고 있으므로, 주거용 건축물의 소유자의 경우에도 주거용 건축물의 세입자의 경우와 마찬가지로 사업인정고시일 등을 기준으로 사업시행자에 대하여 이사비 청구권을 취득하게 된다고 해석함이 타당하다.

그러나 피고 AW가 제출한 증거만으로는 피고 AW가 정비계획에 관한 공람공고일인 2007. 1. 12.

이전부터 수용재결일인 2017. 10. 27.까지 수용대상 주택인 이 사건 제17건물을 계속하여 소유하면서 그곳에 거주하였다거나, 사업인정고시일인 2013. 12. 20. 무렵 이 사건 제17건물에 거주하고 있었으나 이 사건 재개발사업의 시행으로 인하여 이주하게 되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제2호증의 46, 을사 제19호증의 각 기재에 의하면, 피고 AW는 위 사업인정고시일 이후인 2015. 10. 30.에서야 이 사건 제17건물 중 1/2 지분에 관하여 '2015. 9. 2.' 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2018. 10. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73969호로 이 사건 제17건물 등에 대한 손실보상금의 증액을 구하는 소를 제기하였을 뿐 더 나아가 원고를 상대로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하지도 않은 사실을 인정할 수 있을 뿐이다. 따라서 피고 AW가 주거이전비 등의 보상대상자에 해당함을 전제로 한 피고 AW의 위 주장은 이유 없다.

(3) 피고 AW는 다시, 원고가 주거이전비 등에 관한 피고 AW의 재결신청 청구에 따른 재결신청을 하지 않아 토지보상법 제30조 제3항에 따른 지연가산금을 지급하지 않았으므로 주거이전비 등에 대한 손실보상이 완료되지 않았다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 피고 AW가 주거이전비 등 보상대상자에 해당한다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 이 사건 갑 제90호증의 기재만으로는 피고 AW가 원고에게 주거이전비 등에 관한 재결신청 청구를 하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고 AW의 위 주장은 이유 없다.

(4) 피고 AW는 다시, 이 사건 제17건물에 대한 수용개시일 이후 피고 AW가 그 소유권을 상실하였고, 원고가 그 소유권을 원시취득함에 따라 피고 AW가 이 사건 제17건물 지층 및 1 내지 3층에 대하여 임차인들과 체결한 각 임대차계약이 소멸되어 이를 매개로 한 피고 AW의 간접점유도 상실하게 되는 것이므로, 원고에게 간접점유로 인한 부당이득을 반환할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실과 사정, 즉 ① 피고 AW가 서울특별시 지방토지수용위원회의 이 사건 제17건물 등에 대한 수용재결로 인하여 이 사건 제17건물 등의 소유권을 상실하였다는 사정만으로는, 피고 AW가 임차인들에 대하여 부담하는

임차목적물을 사용·수익케 할 의무가 이행불능이 되어 그 임대차계약이 종료되었다고 볼 수 없는 점, ② 설령 임대차계약이 종료되었다고 하더라도, 임차인들이 임차목적물을 계속하여 점유하는 이상 임대인인 피고 AW는 이에 대한 반환을 청구할 수 있어 점유매개관계가 단절되었다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 수용개시일인 2017. 12. 8. 당시 이 사건 제17건물 지층 및 1 내지 3층의 각 임차인들을 통해 해당 부분을 간접점유하였던 피고 AW가 위 수용재결로 인하여 소유권을 상실하였다는 사정만으로 위 간접점유를 상실하였다고 볼 수 없다. 따라서 피고 AW의 위 주장은 이유 없다.

(5) 피고 AW는 다시, 피고 AW의 이 사건 제17건물에 대한 점유가 불법점유에 해당한다고 하더라도, 손실보상이 완료되기 전까지는 사용·수익권이 존재할 뿐만 아니라 손실보상의 완료 여부도 명확하지 않은 사정 등에 비추어 그와 같은 불법행위에 대한 고의나 과실이 없다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 피고 AW가 주거용으로 사용한 이 사건 제17건물 4층과 관련하여 피고 AW가 주거이전비 등 보상대상자에 해당하지 않는 이상, 이와 다른 전제에 선 피고 AW의 위 주장은 이유 없다.

(6) 피고 AW는 다시, 이 사건 제17건물에 대한 수용개시일 이후 이 사건 제17건물을 사용·수익하거나 점유하였다고 하더라도 이 사건 제17건물은 철거의 대상으로서 원고가 이를 타인에게 임대한 사실도 없으므로, 피고 AW의 사용·수익으로 인하여 원고가 임료 상당의 손해를 입었다고 할 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 피고 AU의 주장에 대한 판단 부분에서 본 바와 같이, 피고 AW가 사용·수익하거나 점유한 이 사건 제17건물이 철거의 대상으로서 원고가 이를 타인에게 임대하지 않았다는 사정만으로 소유자인 원고에게 임료 상당 이익이나 기타 소득이 발생할 여지가 없는 특별한 사정이 있는 경우라고 단정할 수 없다. 따라서 피고 AW의 위 주장은 이유 없다.

(7) 피고 AW는 마지막으로, 원고가 2020년 5월 무렵까지 부동산을 인도하지 않은 일부 조합원 등과 합의서를 작성하고 이 사건 소를 취하하였음에도 피고 AW를 상대로 이 사건 청구를 하는 것은 형평에 반하여 부당하다고 주장하나, 앞서 피고 AU의 주장에 관한 판단 부분에서 살펴본 바와 같이 원고가 피고 AW와 2020년 5월 무렵까지 이 사건 제17건물을 인도하는 것 등을 내용으로 하는

합의를 하였다고 인정할 증거가 없는 이상, 피고 AW를 상대로 이 사건 청구를 하는 것이 형평에 반하여 부당하다고 보기 어렵다. 따라서 피고 AW의 위 주장은 이유 없다.

마) 소결

따라서 피고 AW는 원고에게 부당이득 반환 및 불법행위에 기한 손해배상으로 합계 23,846,764원(= 부당이득금 13,188,332원 + 손해배상금 10,658,432원)과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

18) 피고 AY에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 AY이 이 사건 제18건물 지층 및 2층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제18건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 9. 29.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 AY에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제18건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제13건물의 소유권을 취득하였고, 갑 제40호증의 기재에 의하면, 피고 AY이 2018. 9. 29. 이 사건 제18건물에서 이주하였다는 취지의 이주공가 확인서를 작성한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 AY은 2017. 12. 8.부터 2018. 9. 29.까지 이 사건 제18건물 지층 및 2층을 사용·수익하거나 원고에게 인도하지 아니하고 이를 점유하였다고 봄이 상당하다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AY은 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 이사비의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 AY에게 이사비 1,046,868원과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 AY에게 위 판결에 따른 이사비를 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 이사비를 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 이사비의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 AY은 이사비의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제18건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 AY이 정당한 권원 없이 이 사건 제18건물 지층 및 2층을 사용·수익하거나 점유하였음을

전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

19) 피고 AZ에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 AZ이 이 사건 제19건물을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제19건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 10. 29.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 AZ에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 원고가 이 사건 제19건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제19건물의 소유권을 취득하였고, 피고 AZ이 2017. 12. 8.부터 2018. 10. 29.까지 이 사건 제19건물을 사용·수익하거나 점유한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 AZ이 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 AZ에게 주거이전비 등으로 합계 15,433,853원(= 주거이전비 7,040,000원 + 이주정착금 7,346,985원 + 이사비 1,046,868원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 AZ에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 AZ은 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제19건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 AZ이 정당한 권원 없이 제19건물을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

20) 피고 BC에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 BC이 이 사건 제20건물 1층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제20건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 10. 23.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 BC에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 원고가 이 사건 제20건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제20건물의 소유권을 취득하였고, 갑 제27, 51호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2018. 4. 23. 피고 BC를 상대로 서울북부지방법원 2018가단7440호로 이 사건 제20건물에 관한 인도청구의 소를 제기하여 2019. 4. 23. 원고 승소판결이 선고된 사실, 2019. 10. 23. 이 사건 제20건물에 대한 인도집행 당시 집행관이 위 부동산 안에 있던 물건들을 별도로 보관시킨 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 BC은 2017. 12. 8.부터 2019. 10. 23.까지 이 사건 제20건물 1층을 사용·수익하거나 원고에게 인도하지 아니하고 이를 점유하였다고 봄이 상당하다.

그러나 갑 제87, 89호증, 을사 제19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2019. 3. 11. 피고 BC을 피공탁자로 하여 원고가 임의로 산정한 주거이전비 등으로 합계 16,174,584원(= 주거이전비 2,990,228원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,184,356원)을 공탁한 사실, 피고 BC은 2018. 10. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73969호로 이 사건 제20건물 등에 대한 손실보상금의 증액 및 주거이전비의 지급을 구하는 소를 제기한 사실, 피고 BC은 위 소송에서 원고로부터 주거이전비 중 일부인 2,990,228원을 지급받은 사실을 자인하고 이를 제외한 나머지를 청구하였는데, 위 법원은 피고 BC의 청구를 받아들여 2020. 8. 19. 원고에 대하여 피고 BC에게 31,920,862원(= 증액된 손실보상금 26,186,240원 + 주거이전비 5,734,622원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2020. 8. 21. 피고 BC에게 위 판결에 따른 주거이전비를 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고가 피고 BC에게 주거이전비 등 일부를 공탁하였으나, 이는 피고 BC과 협의하거나 재결로 결정된 금액을 공탁한 것이 아니고, 나머지 주거이전비 5,734,622원을 2020. 8. 20.까지도 지급하지 않았는바, 이와 같이 원고가 주거이전비 등에 대해서 수용재결 신청을 하거나 이를 전부 지급하지 않은 이상 구 도시정비법 제49조 제6항 단서에서 정한 토지보상법에 따른 손실보상이 완료되었다고 볼 수 없으므로, 피고 BC은 주거이전비의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제20건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BC이 정당한 권원 없이 이 사건 제20건물 1층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로

한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

21) 피고 BE에 대한 청구에 관한 판단 가) 주위적 청구에 관하여

원고는, 피고 BE가 이 사건 제21건물 2층 및 3층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제21건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 7. 12.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 BE에 대하여 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제21건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제21건물의 소유권을 취득하였다.

그러나 갑 제23호증의 기재만으로는 피고 BE가 2017. 12. 8.부터 2019. 7. 12.까지 이 사건 제21건물 2층 및 3층을 사용·수익한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 예비적 청구에 관하여

원고는, 피고 BE가 이 사건 제21건물 2층 및 3층을 점유할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제21건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 7. 12.까지 이 사건 제21건물 2층 및 3층을 불법점유하였으므로, 피고 BE에 대하여 불법행위 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 원고가 2017. 12. 8. 이 사건 21건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제23호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2018. 4. 23. 피고 BE를 상대로 서울북부지방법원 2018가단7341호로 이 사건 제21건물에 관한 인도청구의 소를 제기하여 제1심 변론이 2019. 3. 12. 종결된 이후 2019. 4. 23. 원고 승소판결이 선고된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 BE는 2019. 3. 12.까지는 이 사건 제21건물 2층 및 3층을 점유하고 있었다고 봄이 상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 BE가 그 이후부터 2019. 7. 12.까지 이 사건 제21건물 2층 및 3층을 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BE는 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를

제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고가 피고 BE에게 주거이전비 등으로 합계 20,086,868원(= 주거이전비 7,040,000원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,046,868원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 BE에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 BE는 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제21건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BE가 정당한 권원 없이 이 사건 제21건물 2층 및 3층을 점유하였음을 전제로 한 원고의 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

22) 피고 BF에 대한 청구에 관한 판단 가) 원고의 주장

원고는, 피고 BF이 이 사건 제22건물 1층 및 2층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제22건물의 소유권 취득일인 2018. 1. 12.부터 2019. 2. 26.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 BF에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

나) 주위적 청구에 관한 판단

앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제22건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2018. 1. 12. 이 사건 제22건물의 소유권을 취득하였고, 피고 BF이 2018. 1. 12.부터 2019. 2. 26.까지 이 사건 제22건물 1층 및 2층에서 봉제공장을 운영하면서 이를 사용·수익한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 제84호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2018. 10. 12. 피고 BF을 피공탁자로 하여 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금 35,740,000원을 공탁한 사실, 그 이후에도 피고 BF이 이 사건 제22건물 1층 및 2층을 원고에게 인도하지 않은 채 이를 그대로 사용·수익한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 BF이 위 영업손실보상금 공탁일 다음 날인 2018. 10. 13.부터 그 사용·수익 종료일인 2019. 2. 26.까지 이 사건 제22건물 1층 및 2층을 사용·수익함으로써 이득을

얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 제22건물 1층 및 2층의 사용·수익으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라 할 것인바, 갑 제78호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제22건물 1층 및 2층 중 원고가 부당이득의 반환을 구하는 102.3m²에 대한 2018. 10. 13.부터 2019. 2. 26.까지의 임료 상당액은 5,351,377원[= 1,189,195원(월 임료)×{4개월(2018. 10. 13. ~ 2019. 2. 12.) + 14일(2019. 2. 13. ~ 2019. 2. 26.)/28일}]이 된다.

따라서 피고 BF은 원고에게 부당이득 반환으로 5,351,377원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 예비적 청구에 관한 판단

원고의 주위적 청구인 부당이득반환청구를 일부만 인용하므로, 기각된 부분에 관하여 예비적 청구인 불법행위에 기한 손해배상청구의 당부에 관하여 살펴본다.

그러나 앞서 주위적 청구에 관한 판단 부분에서 판단한 바와 같이, 피고 BF이 원고로부터 영업손실보상금을 지급받기 전까지 이 사건 제22건물 1층 및 2층을 정당한 권원 없이 점유하였다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(즉 주위적 청구의 인용된 부분을 넘어서 예비적 청구를 인용할 부분은 없다).

23) 피고 BG에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 BG가 이 사건 제23건물을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제23건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 5. 29.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 BG에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제23건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제23건물의 소유권을 취득하였고, 갑 제45호증의 기재에 의하면, 피고 BG가 2019. 5. 29. 이 사건 제23건물에서 이주하였다는 취지의 이주공가 확인서를 작성한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 BG는 2017. 12. 8.부터 2019. 5. 29.까지 이 사건 제23건물을 사용·수익하거나 원고에게 인도하지 아니하고 이를 점유하였다고 봄이 상당하다.

그러나 을사 제19호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BG는 2018. 10. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73969호로 이 사건 제23건물 등에 대한 손실보상금의 증액 및 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기한 사실, 위 법원은 피고 BG의 청구를 받아들여 2020. 8. 19. 원고에 대하여 피고 BG에게 21,283,944원(= 증액된 손실보상금 4,354,400원 + 주거이전비 10,231,632원 + 이주정착금 6,000,000원 + 이사비 697,912원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2020. 8. 21. 피고 BG에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 BG는 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제23건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BG가 정당한 권원 없이 이 사건 제23건물을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

24) 피고 BN에 대한 청구에 관한 판단 가) 원고의 주장

원고는, 피고 BN가 이 사건 제24건물 1층 및 3층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제24건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 10. 4.까지 이 사건 제24건물 3층을 주거용으로, 2017. 12. 8.부터 2019. 3. 22.까지 이 사건 제24건물 1층을 영업용으로 각 사용·수익하였으므로, 피고 BN에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

나) 주위적 청구에 관한 판단

(1) 이 사건 제24건물 3층에 관하여

앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제24건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제24건물의 소유권을 취득하였다.

그리고 갑 제2호증의 62의 기재에 의하면, 피고 BN가 이 사건 재개발구역 내에서 소유하던 이 사건 제24건물은 지상 3층의 주택 및 근린생활시설인 사실을 인정할 수 있고, 피고 BN가 2017. 12.

8.부터 2018. 10. 9.까지 이 사건 제24건물 3층을 주거용으로 사용·수익한 사실을 자인하고 있으므로, 이 사건 제24건물 3층에 대한 피고 BN의 사용·수익 종료일을 원고가 구하는 바에 따라 2018. 10. 4.로 인정한다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BN는 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 BN에게 주거이전비 등으로 합계 20,086,868원(= 주거이전비 7,040,000원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,046,868원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 BN에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 BN는 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제24건물 3층을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BN가 정당한 권원 없이 이 사건 제24건물 3층을 사용·수익하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 이 사건 제24건물 1층에 관하여

원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제24건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 갑 제26, 69호증의 각 기재만으로는 피고 BN가 2017. 12. 8.부터 2019. 3. 22.까지 이 사건 제24건물 1층을 사용·수익한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다) 예비적 청구에 관한 판단

(1) 이 사건 제24건물 3층에 관하여

앞서 주위적 청구에 관한 판단 부분에서 판단한 바와 같이, 피고 BN가 원고로부터 주거이전비 등을 지급받기 전까지 이 사건 제24건물 3층을 정당한 권원 없이 점유하였다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다

(2) 이 사건 제24건물 1층에 관하여

원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제24건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제26, 86호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2018. 4. 23. 피고 BN를 상대로 서울북부지방법원 2018가단7372호로 피고 BN가 1층에서 'CO'라는 상호로 영업을 해온 이 사건 제24건물에 관한 인도청구의 소를 제기하여 제1심 변론이 2018. 12. 11. 종결된 이후 2019. 1. 15. 원고 승소판결이 선고된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 BN는 2017. 12. 8.부터 2018. 12. 11.까지 이 사건 제24건물 1층을 원고에게 인도하지 아니하고 이를 점유하였다고 봄이 상당하다.

이에 대하여 원고는 피고 BN가 그 이후부터 2019. 3. 22.까지 이 사건 제24건물 1층을 점유하였다고 주장하는바, 갑 제69호증의 기재에 의하면, 이 사건 제24건물에 관하여 2018년 12월 무렵 2018년 11월분 사용량 21KWH에 대하여, 2019년 1월 무렵 2018년 12월분 사용량 11KWH에 대하여 각 전기요금이 부과된 이후에도 2019. 3. 28. 전기공급계약이 해지될 때까지 계속하여 전기요금이 부과된 사실은 인정되나, 그 사용량은 0 내지 8KWH에 불과하므로, 위 인정사실만으로는 피고 BN가 2018. 12. 12.부터 2019. 3. 22.까지 이 사건 제24건물 1층을 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

한편 갑 제86호증의 기재에 의하면, 원고는 2018. 10. 12. 피고 BN가 이 사건 제24건물 중 영업용으로 사용해온 1층과 관련하여 피고 BN를 피공탁자로 하여 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금 24,790,000원을 공탁한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 BN는 이 사건 제24건물 1층과 관련하여 위 영업손실보상금 공탁일 다음 날인 2018. 10. 13.부터 피고 BN의 점유 종료일인 2018. 12. 11.까지 이 사건 제24건물 1층을 불법점유함으로써 원고에게 손해를 가하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이로 인해 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

나아가 통상의 경우 부동산의 불법점유로 인한 손해액은 그 부동산의 임료 상당액이라 할 것인바, 갑 제78호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제24건물 1층에 대한 2018. 10. 13.부터 2018. 12. 11.까지의 임료 상당액은 1,983,532원[= 1,024,825원(월 임료) × {1개월(2018. 10.

13. ~ 2018. 11. 12.) + 29일(2018. 11. 13. ~ 2018. 12. 11.)/31일]]이 된다.

(3) 소결

따라서 피고 BN는 원고에게 불법행위에 기한 손해배상으로 1,983,532원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라) 피고 BN의 주장에 관한 판단

피고 BN는, 주거용 및 영업용으로 사용되는 건물을 소유하고 있는 수용대상자에 대한 보상원칙은 '모든 손실에 대해 유기적으로 일체화된 완전한 보상'이어야 하므로 주거이전비 등의 미지급으로 인한 점유권원의 효력은 이 사건 제24건물 3층 이외에 영업용으로 사용된 이 사건 제24건물 1층에도 미친다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 원고가 2018. 10. 12. 피고 BN가 영업용으로 사용하는 이 사건 제24건물 1층과 관련하여 피고 BN를 피공탁자로 하여 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금을 공탁하였으므로 이로써 토지보상법에 따른 영업보상 관련 손실보상은 완료되었다고 보아야 하고, 피고 BN가 주거용으로 사용하는 이 사건 제24건물 3층에 관한 주거이전비 등을 지급받을 때까지 영업용으로 사용하는 이 사건 제24건물 1층을 점유할 수 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고 BN의 위 주장은 이유 없다.

25) 피고 BO에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 BO가 이 사건 제25건물 2층 및 3층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제25건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 9. 17.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 BO에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제25건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제25건물의 소유권을 취득하였다.

그리고 피고 BO가 2017. 12. 8.부터 2018. 9. 17.까지 이 사건 제25건물 2층을 사용·수익한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 갑 제70호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제25건물에 관하여 2018년 8월 무렵 전월 사용분에 대한 전기요금 16,560원이 부과된 사실을

인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 BO가 자인하는 바와 같이 피고 BO는 2017. 12. 8.부터 2018. 8. 1.까지 이 사건 제25건물 3층을 사용·수익하거나 점유하였다고 봄이 상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 BO가 그 이후부터 2018. 9. 17.까지 이 사건 제25건물 3층을 사용·수익하거나 점유하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BO가 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 BO에게 주거이전비 등으로 합계 20,435,824원(= 주거이전비 7,040,000원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,395,824원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 BO에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 BO는 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제25건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BO가 정당한 권원 없이 이 사건 제25건물 2층 및 3층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

26) 피고 BP에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 BP가 이 사건 제26건물 1층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제26건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 3. 8.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 BP에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제26건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제26건물의 소유권을 취득하였다.

그리고 갑 제41호증의 기재에 의하면, 피고 BP가 2019. 3. 8. 이 사건 제26건물에서 이주하였다는 취지의 이주공가 확인서를 작성한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 BP는 2017. 12.

8.부터 2019. 3. 8.까지 이 사건 제26건물 1층을 사용·수익하거나 원고에게 인도하지 아니하고 이를 점유하였다고 봄이 상당하다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BP가 2018.

6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를

제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 BP에게 주거이전비 등으로 함께

17,421,268원(= 주거이전비 4,374,400원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비

1,046,868원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로

확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 BP에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할

수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차

등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 BP는 주거이전비 등의

지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제26건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BP가 정당한 권원 없이 이 사건 제26건물 1층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로

한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살피볼 필요 없이 이유

없다.

27) 피고 BR에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 BR가 이 사건 제27건물 CP호를 사용할 권원이

없음에도 원고의 이 사건 제27건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 9. 6.까지 이를

사용·수익하였으므로, 피고 장복계에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득

반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제27건물에 관한 수용재결에 따른

손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건

제27건물의 소유권을 취득하였다.

그리고 갑 제42호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2018년 8월 무렵 이 사건 제27건물에

전기요금 65,520원이, 2018년 9월 무렵 이 사건 제27건물에 전기요금 8,880원이 각 부과된 사실을

인정할 수 있고, 이는 각 전월의 사용량에 대하여 부과된 것으로 보이므로, 피고 BR는 2018년 7월 말

무렵 내지 2018년 8월 초 무렵까지 이 사건 제27건물 CP호를 사용·수익하거나 점유하였다고 봄이

상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 BR가 그 이후부터 2018. 9. 6.까지 이 사건 제27건물 CP호를 사용·수익하거나 점유하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그런데 피고 BR는 2018. 8. 1.까지 이 사건 제27건물 CP호를 사용·수익하거나 점유한 사실을 자인하고 있으므로, 피고 BR의 위 부동산에 대한 사용·수익 종료일 또는 점유 종료일을 2018. 8. 1.로 인정한다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BR는 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 BR에게 주거이전비 등으로 합계 23,627,424원(= 주거이전비 10,231,600원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,395,824원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 BR에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 BR는 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제27건물 CP호를 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BR가 정당한 권원 없이 이 사건 제27건물 CP호를 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

28) 피고 BV에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 BV이 이 사건 제28건물 3층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제28건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 2. 14.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 BV에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제28건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제28건물의 소유권을 취득하였다.

그리고 갑 제29호증, 갑 제55호증의 2의 각 기재에 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2018. 4.

23. 피고 BV을 상대로 서울북부지방법원 2018가단7433호로 이 사건 제28건물에 관한 인도청구의 소를 제기하여 2018. 12. 21. 제1심 변론이 종결된 이후 2019. 1. 11. 원고 승소판결이 선고된 사실, 이 사건 제28건물에 관하여 2019년 1월 무렵 2018년 12월분 사용량 429KWH에 대한 전기요금 80,740원이 부과된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 BV은 2017. 12. 8.부터 2018. 12. 21.까지 이 사건 제28건물 3층을 사용·수익하거나 점유하였다고 봄이 상당하고, 더 나아가 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 BV이 그 이후부터 2019. 2. 14.까지 이 사건 제28건물 3층을 사용·수익하거나 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그러나 을사 제19호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BV은 2018. 10. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73969호로 이 사건 제28건물 등에 대한 손실보상금의 증액 및 이사비의 지급을 구하는 소를 제기한 사실, 위 법원은 피고 BV의 청구를 받아들여 2020. 8. 19. 원고에 대하여 피고 BV에게 16,358,174원(= 증액된 손실보상금 15,834,740원 + 이사비 523,434원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2020. 8. 21. 피고 BV에게 위 판결에 따른 이사비를 지급한 사실을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 의하면, 원고가 위 판결에 따른 이사비를 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 이사비의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 BV은 이사비의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제28건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BV이 정당한 권원 없이 이 사건 제28건물 3층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살피볼 필요 없이 이유 없다.

29) 피고 BW에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 BW가 이 사건 제29건물 3층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제29건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2018. 7. 12.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 BW에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제29건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건

제29건물의 소유권을 취득하였고, 피고 BW가 2017. 12. 8.부터 2018. 7. 12.까지 이 사건 제29건물 3층을 사용·수익하거나 점유한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BW는 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 BW에게 주거이전비 등으로 합계 20,435,824원(= 주거이전비 7,040,000원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,395,824원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 BW에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 BW는 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제29건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BW가 이 정당한 권원 없이 이 사건 제29건물 3층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

30) 피고 BX에 대한 청구에 관한 판단 원고는, 피고 BX가 이 사건 제30건물을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제30건물의 소유권 취득일인 2018. 1. 12.부터 2018. 8. 6.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 BX에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제30건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2018. 1. 12. 이 사건 제30건물의 소유권을 취득하였고, 피고 BX가 2018. 1. 12.부터 2018. 8. 6.까지 이 사건 제30건물을 사용·수익하거나 점유한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BX는 2018. 6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 BX에게 주거이전비 등으로 합계

19,279,069원(= 주거이전비 10,231,600원 + 이주정착금 8,000,601원 + 이사비

1,046,868원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였고, 그 무렵 위 판결은 그대로

확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 BX에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을

인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나

재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 BX는 주거이전비

등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제30건물을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BX가 정당한 권원 없이 이 사건 제30건물을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한

원고의 부당이득반환청구 및 불법행위에 기한 손해배상청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

31) 피고 BY에 대한 청구에 관한 판단 가) 원고의 주장

원고는, 피고 BY이 이 사건 제31건물 1층 및 5층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건

제31건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 5. 13.까지 이 사건 제31건물 5층을

주거용으로 사용·수익하였고, 2017. 12. 8.부터 2019. 4. 15.까지 이 사건 제31건물 1층을

영업용으로 사용·수익하였으므로, 피고 BY에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의

부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

나) 주위적 청구에 관한 판단

(1) 이 사건 제31건물 5층에 관하여

살피건대, 앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제31건물에 관한 수용재결에 따른

손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건

제31건물의 소유권을 취득하였고, 갑 제28호증의 1, 갑 제53호증의 1의 각 기재에 변론 전체의

취지를 종합하면, 피고 BY이 이 사건 재개발구역 내에서 소유하던 이 사건 제31건물은 지하 1층,

지상 5층의 주택 및 근린생활시설인 사실을 인정할 수 있고, 피고 BY이 2017. 12. 8.부터 2019. 5.

13.까지 이 사건 제31건물 5층을 주거용으로 사용·수익한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

그러나 갑 제3호증의 2, 갑 제88호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BY은 2018.

6. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단65616호로 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를

제기하였고, 위 법원은 2019. 7. 10. 원고에 대하여 피고 BY에게 주거이전비 등으로 합계

23,627,424원(= 주거이전비 10,231,600원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,395,824원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2019. 8. 7. 피고 BY에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 BY은 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제31건물 5층을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 BY이 정당한 권원 없이 이 사건 제31건물 5층을 사용·수익하거나 점유하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 이 사건 제31건물 1층에 관하여

원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제31건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제53호증의 1의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 BY은 이 사건 제31건물 1층에서 식당(상호: CQ)을 운영하고 있었는바, 원고는 2018. 10. 12. 피고 BY이 위와 같이 영업용으로 사용하는 이 사건 제31건물 1층과 관련하여 피고 BY 등을 피공탁자로 하여 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금 100,020,000원을 공탁한 사실을 인정할 수 있는바, 그 이후에도 피고 BY이 이 사건 제31건물 1층을 원고에게 인도하지 않은 채 2019. 4. 15.까지 이를 그대로 사용·수익한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

위 인정사실에 의하면, 피고 BY은 이 사건 제31건물 1층과 관련하여 원고에게 위 영업손실보상금 공탁일 다음 날인 2018. 10. 13.부터 피고 BY의 사용·수익 종료일인 2019. 4. 15.까지 이를 사용·수익함으로써 이득을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 제31건물 1층의 사용·수익으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라 할 것인바, 갑 제78호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제31건물 1층에 대한 2018. 10. 13.부터 2019. 4. 15.까지의 임료 상당액은 47,382,067원[= 7,767,552원(월 임료) × {6개월(2018. 10. 13. ~ 2019. 4. 12.) + 3일(2019. 4. 13. ~ 2019. 4. 15.)/30일}]이 된다.

(3) 소결

따라서 피고 BY은 원고에게 부당이득 반환으로 47,382,067원과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

다) 예비적 청구에 관한 판단

원고의 주위적 청구인 부당이득반환청구를 일부만 인용하므로, 기각된 부분에 관하여 예비적 청구인 불법행위에 기한 손해배상청구의 당부에 관하여 살펴본다.

그러나 앞서 주위적 청구에 관한 판단 부분에서 판단한 바와 같이, 피고 BY이 원고로부터 주거이전비 등과 영업손실보상금을 지급받기 전까지 이 사건 제31건물 1층 및 5층을 정당한 권원 없이 점유하였다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(즉 주위적 청구의 인용된 부분을 넘어서 예비적 청구를 인용할 부분은 없다).

라) 피고 BY의 주장에 관한 판단

(1) 피고 BY은, 원고가 이 사건 소제기 전에 이 사건 제31건물 1층의 인도를 요구한 적이 없고, 오히려 피고 BY이 위 부동산 인도를 위한 협의를 요청하였으나 원고가 이를 거절하여 인도가 지체되었다는 취지로 주장한다.

그러나 갑 제28호증, 갑 제53호증의 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2018년 1월 무렵 피고 BY에게 이 사건 제31건물의 인도를 요청하면서 이를 지체하는 경우 부당이득반환을 청구할 예정임을 통고한 사실, 그 후 원고는 2018. 4. 23. 피고 BY을 상대로 서울북부지방법원 2018가단7358호로 이 사건 제31건물에 관한 인도청구의 소를 제기하여 제1심 변론이 2019. 4. 23. 종결되었고, 위 법원은 2019. 4. 24. '피고 BY은 2019. 5. 10.까지 원고에게 이 사건 제31건물을 인도한다.'라는 내용의 화해권고결정(이하 '이 사건 화해권고결정'이라 한다)을 하였으며, 2019. 5. 18. 이 사건 화해권고결정이 확정된 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 BY이 원고에게 이 사건 제31건물의 인도에 관한 협의를 요청하였으나 원고가 이를 거절하여 인도가 지체된 것이라고 보기 어렵다. 따라서 피고 BY의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고 BY은 다시, 이 사건 화해권고결정에 따라 피고 BY이 2019. 5. 10.까지 원고에게 이 사건 제31건물을 인도하는 것으로 재판상 화해가 성립하였고, 그 후 피고 BY이 원고에게 이 사건

제31건물을 인도하였으므로, 원고와 피고 BY 사이에 이 사건 제31건물과 관련하여 원고가 피고 BY에 대한 이 사건 화해권고결정상의 인도시점까지의 부당이득반환청구권을 포기한다는 합의가 이루어진 것으로 보아야 한다는 취지로 주장한다.

그러나 이 사건 화해권고결정의 결정사항에는 '피고 BY이 2019. 5. 10.까지 원고에게 이 사건 제31건물을 인도한다.'라는 내용만 포함되어 있을 뿐, 피고 BY의 주장과 같이 '이 사건 제31건물과 관련하여 원고가 피고 BY에 대한 이 사건 화해권고결정상의 인도시점까지의 부당이득반환청구권을 포기한다.'라는 내용이 포함되어 있지 않은 이상, 피고 BY이 주장하는 사정이나 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 BY 사이에 피고 BY의 주장과 같은 내용의 부당이득반환청구권 포기에 관한 합의가 이루어진 것으로 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 BY의 위 주장은 이유 없다.

(3) 피고 BY은 마지막으로, 주거용 및 영업용으로 사용되는 건물을 소유하고 있는 수용대상자에 대한 보상원칙은 '모든 손실에 대해 유기적으로 일체화된 완전한 보상'이어야 하므로 주거이전비 등의 미지급으로 인한 점유권원의 효력은 이 사건 제31건물 5층 이외에 영업용으로 사용된 이 사건 제31건물 1층에도 미친다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 원고가 2018. 10. 12. 피고 BY이 영업용으로 사용하는 이 사건 제31건물 1층과 관련하여 피고 BY 등을 피공탁자로 하여 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금을 공탁하였으므로 이로써 토지보상법에 따른 영업보상 관련 손실보상은 완료되었다고 보아야 하고, 피고 BY이 주거용으로 사용하는 이 사건 제31건물 5층에 관한 주거이전비 등을 지급받을 때까지 영업용으로 사용하는 이 사건 제31건물 1층을 사용·수익할 수 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고 BY의 위 주장은 이유 없다.

32) 피고 CB의 청구에 관한 판단 가) 원고의 주장

원고는, 피고 CB가 이 사건 제32건물 지층 및 2 내지 4층을 사용할 권원이 없음에도 원고의 이 사건 제32건물의 소유권 취득일인 2017. 12. 8.부터 2019. 7. 1.까지 이를 사용·수익하였으므로, 피고 CB에 대하여 주위적으로 위 기간 동안의 임료 상당의 부당이득 반환을, 예비적으로 불법행위에 기한 손해배상을 구한다.

나) 주위적 청구에 관한 판단

(1) 이 사건 제32건물 2 내지 4층에 관하여

앞서 본 전제사실에 의하면, 원고가 이 사건 제32건물에 관한 수용재결에 따른 손실보상금을 공탁함에 따라 토지보상법 제45조 제1항에 따라 수용개시일인 2017. 12. 8. 이 사건 제32건물의 소유권을 취득하였다.

그리고 갑 제2호증의 79, 갑 제56호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 CB가 이 사건 재개발구역 내에서 소유하던 이 사건 제32건물은 지하 1층, 지상 4층의 주택 및 근린생활시설인 사실, 피고 CB가 2019. 7. 1. 이 사건 제32건물에서 이주하였다는 취지의 이주공가 확인서를 작성한 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 피고 CB는 그 무렵까지 이 사건 제32건물 2 내지 4층을 주거용으로 사용·수익하였다고 봄이 상당하다.

그러나 을사 제19호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 CB는 2018. 10. 29. 원고를 상대로 서울행정법원 2018구단73969호로 이 사건 제32건물 등에 대한 손실보상금의 증액 및 주거이전비 등의 지급을 구하는 소를 제기한 사실, 위 법원은 피고 CB의 청구를 받아들여 2020. 8. 19. 원고에 대하여 피고 CB에게 47,844,040원(= 증액된 손실보상금 24,565,540원 + 주거이전비 10,231,632원 + 이주정착금 12,000,000원 + 이사비 1,046,868원)과 그 지연손해금의 지급을 명하는 판결을 선고하였으며, 그 무렵 위 판결은 그대로 확정된 사실, 원고는 2020. 8. 21. 피고 CB에게 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고가 위 판결에 따른 주거이전비 등을 지급하기 전까지 협의나 재결절차 등에 따라 주거이전비 등의 지급절차가 이루어지지 않았으므로, 피고 CB는 주거이전비 등의 지급절차가 이루어질 때까지 이 사건 제32건물 2 내지 4층을 사용·수익할 수 있다.

따라서 피고 CB가 정당한 권원 없이 이 사건 제32건물 2 내지 4층을 사용·수익하였음을 전제로 한 원고의 부당이득반환청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

(2) 이 사건 제32건물 지층에 관하여

원고가 2017. 12. 8. 이 사건 제32건물의 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제56, 79호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 CB가 이 사건 제32건물 지층에서

봉제공장을 운영하고 있었는데, 원고는 2018. 10. 12. 피고 CB가 위와 같이 영업용으로 사용하는 이 사건 제32건물 지층과 관련하여 피고 CB를 피공탁자로 하여 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금 3,065,000원을 공탁한 사실, 그 이후에도 피고 CB가 이 사건 제32건물 지층을 원고에게 인도하지 않은 채 2019. 7. 1.까지 이를 그대로 사용·수익한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 CB는 이 사건 제32건물 지층과 관련하여 원고에게 위 영업손실보상금 공탁일 다음 날인 2018. 10. 13.부터 피고 CB의 사용·수익 종료일인 2019. 7. 1.까지 이 사건 제32건물 지층을 사용·수익함으로써 이득을 얻고 그로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 제32건물 지층의 사용·수익으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라 할 것인바, 갑 제78호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제32건물 지층에 대한 2018. 10. 13.부터 2019. 7. 1.까지의 임료 상당액은 3,565,345원[= 413,954원(월 임료) × {8개월(2018. 10. 13. ~ 2019. 6. 12.) + 19일(2019. 6. 13. ~ 2019. 7. 1.)/31일}]이 된다.

다) 예비적 청구에 관한 판단

원고의 주위적 청구인 부당이득반환청구를 일부만 인용하므로, 기각된 부분에 관하여 예비적 청구인 불법행위에 기한 손해배상청구의 당부에 관하여 살펴본다.

그러나 앞서 주위적 청구에 관한 판단 부분에서 판단한 바와 같이, 피고 CB가 원고로부터 주거이전비 등 및 영업손실보상금을 지급받기 전까지 이 사건 제32건물 지층 및 2 내지 4층을 정당한 권원 없이 점유하였다고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(즉 주위적 청구의 인용된 부분을 넘어서 예비적 청구를 인용할 부분은 없다).

라) 피고 CB의 주장에 관한 판단

(1) 피고 CB는, 이 사건 제32건물 등에 대한 수용재결에 대한 이의신청 및 행정소송을 제기하여 수용보상금의 증액이 이루어졌으므로, 증액된 수용보상금을 지급받은 시점까지 또는 증액된 수용보상금에 해당하는 부분에 대해서는 이 사건 제32건물을 점유할 정당한 권원이 있을 뿐만

아니라, 원고로부터 정당한 수용보상금을 전액 지급받기 전까지는 과실수취권을 가지고 있으므로, 원고에 대하여 부당이득을 반환할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 피고 AU의 주장에 대한 판단 부분에서 본 바와 같이 원고가 서울특별시 토지수용위원회의 수용재결에 따라 이 사건 제32건물 등에 대한 손실보상금을 공탁한 이상 이 사건 제32건물 등에 대한 토지보상법에 따른 보상은 완료되었다고 봄이 상당하므로, 피고 CB의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고 CB는 다시, 원고가 주거이전비 등에 관한 피고 CB의 재결신청 청구에 따른 재결신청을 하지 않아 토지보상법 제30조 제3항에 따른 지연가산금을 지급하지 않았으므로 주거이전비 등에 대한 손실보상이 완료되지 않았다는 취지로 주장한다.

그러나 피고 CB가 영업용으로 사용하던 이 사건 제32건물 지층과 관련하여 주거이전비 등 보상대상자에 해당한다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 앞서 본 바와 같이 원고는 2018. 10. 12. 수용재결에 따른 이 사건 제32건물 지층과 관련한 영업손실보상금을 공탁함으로써 토지보상법에 따른 영업보상 관련 손실보상이 완료되었다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 CB의 위 주장은 이유 없다.

(3) 피고 CB는 다시, 주거이전비 등 토지보상법에 따른 손실보상이 일부라도 완료되지 아니한 이상 그 손실보상이 완료될 때까지 이 사건 제32건물 지층을 포함한 건물 전체를 사용·수익할 수 있다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 원고가 2018. 10. 12. 피고 CB가 영업용으로 사용하는 이 사건 제32건물 지층과 관련하여 피고 CB를 피공탁자로 하여 서울특별시 지방토지수용위원회의 수용재결에 따른 영업손실보상금을 공탁하였으므로 이로써 토지보상법에 따른 영업보상 관련 손실보상은 완료되었다고 보아야 하고, 피고 CB가 주거용으로 사용하는 이 사건 제32건물 2 내지 4층에 관한 주거이전비 등을 지급받을 때까지 영업용으로 사용하는 이 사건 제32건물 지층을 사용·수익할 수 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고 CB의 위 주장은 이유 없다.

(4) 피고 CB는 다시, 이 사건 제32건물에 대한 수용개시일 이후 이 사건 제32건물을 사용·수익하였다고 하더라도 이 사건 제32건물은 철거의 대상으로서 원고가 이를 타인에게 임대한 사실도 없으므로, 피고 CB의 사용·수익으로 인하여 원고가 임료 상당의 손해를 입었다고 할 수 없다는

취지로 주장한다.

그러나 앞서 피고 AU의 주장에 대한 판단 부분에서 본 바와 같이, 피고 CB가 사용·수익한 이 사건 제32건물이 철거의 대상으로서 원고가 이를 타인에게 임대하지 않았다는 사정만으로 소유자인 원고에게 임료 상당 이익이나 기타 소득이 발생할 여지가 없는 특별한 사정이 있는 경우라고 단정할 수 없다. 따라서 피고 CB의 위 주장은 이유 없다.

(5) 피고 CB는 마지막으로, 원고가 2020년 5월 무렵까지 부동산을 인도하지 않은 일부 조합원 등과 합의서를 작성하고 이 사건 소를 취하하였음에도 피고 CB를 상대로 이 사건 청구를 하는 것은 형평에 반하여 부당하다고 주장하나, 앞서 피고 AU의 주장에 관한 판단 부분에서 살펴본 바와 같이 원고가 피고 CB와 2020년 5월 무렵까지 이 사건 제32건물을 인도하는 것 등을 내용으로 하는 합의를 하였다고 인정할 증거가 없는 이상, 피고 CB를 상대로 이 사건 청구를 하는 것이 형평에 반하여 부당하다고 보기 어렵다. 따라서 피고 CB의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결

따라서 피고 AH, AU, AW, BF, BN, BY, CB는 원고에게 부당이득반환 또는 불법행위에 기한 손해배상으로, 별지1 청구취지 및 인용금액표의 '인용금액'란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2020. 5. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 위 피고들에게 송달된 다음 날임이 기록상 분명한 같은 표의 '지연손해금 기산일'란 기재 각 일자부터 위 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결선고일인 2022. 12. 15.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 의한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 AH, AU, BF, BY, CB에 대한 주위적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 주위적 청구 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하며, 원고의 피고 AW에 대한 주위적 및 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하며, 원고의 피고 BN에 대한 예비적 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 주위적 청구 및 나머지 예비적 청구는 이유 없어 이를

모두 기각하며, 원고의 피고 C, J, N, P, Q, R, Z, AC, AF, AJ, AK, AO, AT, AV, AY, AZ, BC, BE, BG, BO, BP, BR, BV, BW, BX에 대한 주위적 및 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고들에 대한 부분은 이와 결론을 전부 또는 일부 달리하여 부당하므로, 피고들의 항소를 전부 또는 일부 받아들여 이를 주문과 같이 변경한다.

재판장판사최현종

판사방응환

판사정윤형

별지

1) 본항에서는 피고들의 공통된 주장의 요지만을 정리하고, 그 외의 개별 주장은 뒤의 판단 부분에서 함께 보기로 한다.

2) 현행 도시정비법

제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등)

① 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·지상권자·임차권자 등 권리자는 제78조 제4항에 따른 관리처분계획인가의 고시가 있는 때에는 제86조에 따른 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 사업시행자의 동의를 받은 경우

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 경우

3) 현행 도시정비법

제65조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 준용)

① 정비구역에서 정비사업의 시행을 위한 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리에 대한 수용 또는 사용은 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

4) 이 사건 제15건물의 부동산등기부(갑 제2호증의 44)에는 그 전체 면적이 59.44m²(부속 건물

제외)로 등재되어 있으나, 수용재결을 위해 현지 조사 후 작성된 보상금 내역서(갑 제1호증의 2)에는 그 전체 면적이 82.26㎡로 기재되어 있는바, 뒤에서 보는 바와 같이 CN이 피고 AU로부터 그중 일부인 59.44㎡를 임차한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로(원고의 2020. 8. 28.자 준비서면 및 피고 AU의 2022. 8. 17.자 준비서면 참조), 피고 AU이 직접 사용·수익한 부분의 면적은 22.82㎡(= 82.26㎡ - 59.44㎡)로 봄이 상당하다.

5) 갑 제78호증(이 사건 각 부동산에 대한 임료 감정서)의 기재에 의하면, 이 사건 제15건물의 경우 전체 면적을 부동산등기부에 등재된 59.44㎡를 기준으로 임료가 산정된 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 직접점유 부분의 면적이 위 임료 산정의 기준이 된 전체 면적에서 차지하는 비율에 따라 월 임료를 다시 산정하기로 한다.