

서울남부지방법원 2020. 7. 9 선고 2019가단206111 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 차원

담당변호사 김진우, 구해성

원고들 소송복대리인 변호사 임여진

피 고 C

변 론 종 결 2020. 6. 11.

판 결 선 고 2020. 7. 9.

주 문

1. 피고는 원고들에게 2020. 1. 1.부터 보령시 D 전 532㎡ 및 E 대 502㎡의 인도 완료일까지 각 연 500,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 4/5는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 2017. 7. 10.부터 보령시 D, E의 점유 종료일 또는 인도 완료일까지 각 연 1,500,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 보령시 D 전 532㎡(이하 'D 토지'라 한다) 및 E 대 502㎡(이하 'E 토지'라 하고, D 토지 및 E 토지를 합하여 '이 사건 각 토지'라 한다)의 각 1/2 지분을 소유한 소유자들이다.

나. 이 사건 각 토지에 관하여, 피고가 1990. 4. 16.자 증여를 원인으로 1990. 5. 18.

소유권이전등기를 마쳤다가 F이 2005. 8. 19.자 매각을 원인으로 2005. 9. 19. 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 원고들이 2005. 9. 27.자 매매를 원인으로 2005. 9. 19. 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 각 토지 위에는 피고 소유의 미등기 주택과 창고 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)이 위치하고 있다.

라. 이 사건 각 건물은 G이 점유사용하고 있다.

마. G은 2010. 1. 11. 원고 B와 사이에 E 토지에 관하여 연 100만 원의 차임을 지급하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 임대차계약은 그때부터 묵시적으로 갱신되어 왔다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 9 내지 12호증의 각 기재 및 영상(각 가지번호 포함), 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고들의 주장 요지

원고들은 2017. 6. 26. G에게 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시하였으므로, 이 사건 임대차계약은 2017. 7.경 이후에는 종료되었다.

따라서 이 사건 각 건물의 소유자인 피고는 법정지상권자로서 원고들 소유의 이 사건 각 토지를 사용, 수익하고 있다고 할 것이므로, 피고는 원고들에게 2017. 7. 1.부터 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 이 사건 각 토지 임료 상당액의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

한편 D 토지의 공시지가는 28,568,400원($53,700\text{원}/\text{㎡} \times 532\text{㎡}$)이고, E 토지의 공시지가는 28,463,400원($= 56,700\text{원}/\text{㎡} \times 502\text{㎡}$)이므로, 이를 기준으로 예상 감정평가금액(공시지가 $\times$ 1.55)을 산정하여 통상의 기대이율인 5% 해당액을 산출하면 이 사건 각 토지의 임료 상당액은 연 4,419,964원이 되는바(원고들은 이 사건 각 토지의 임료 상당액이 연 3,579,780원 또는 연 6,368,315원이라고도 주장한다), 원고들은 위 임료 상당액의 범위 내에서 각 연 150만 원의 비율로 계산한 돈을 부당이득금으로 구한다.

나. 피고의 주장 요지

피고는 이 사건 건물을 G에게 임대하여 주었고, 원고들은 이 사건 각 토지에 관한 소유권을 취득한 이후 G으로부터 이 사건 각 토지에 대한 차임으로 연 100만 원을 지급받아 왔으므로 원고들의 피고에 대한 부당이득금 반환 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 관련 법리

타인 소유의 토지 위에 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 그로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 하고(대법원 2014. 7. 24. 선고 20011두10348 판결 등 참조), 법정지상권자라 할지라도 대지소유자에게 지료를 지급할 의무가 있는 것이고, 그 대지를 점유사용함으로써 인하여 얻은 이득은 부당이득으로서 대지 소유자에게 반환할 의무가 있다(대법원 1997. 12. 26. 선고 96다34665 판결 등 참조).

나. 판단

1) 부당이득반환청구권의 발생

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 즉 G은 2010. 1. 11. 이 사건 임대차계약을 체결한 후 이 사건 각 건물을 점유사용하여 온 사실, G은 원고 B의 국민은행 계좌(계좌번호 1 생략)로 2010년분부터 2019년분까지 연 100만 원씩 10회분 차임을 지급한 사실, 원고들은 2017. 6. 26. G에게, 민법 제639조, 제635조에 따라 이 사건 임대차계약을 해지한다는 의사를 표시한 내용증명우편을 발송한 사실을 인정할 수 있다.

여기에서도 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 E 토지 위에는 주택이 위치하고 있고, D 토지 위에는 창고 건물이 위치하고 있는바, 이 사건 임대차계약서에는 부동산 소재지에 'E 토지'라고 기재되어 있기는 하나 G은 이 사건 임대차계약을 체결한 후 이 사건 각 건물을 점유사용하여 왔고, 원고들 역시 2010년부터 이 사건 소를 제기하기 전까지 G이나 피고를 상대로 D 토지의 점유에 대해 별도로 다투지 않았던 것에 비추어 이 사건 임대차계약의 목적물에는 이 사건 각 토지를 모두 포함한다고 봄이 상당한 점, 원고들의 2017. 6. 26.자 임대차계약 해지의 의사표시에 따라 이 사건 임대차계약은 민법 제635조 제2항 제1호에 따라 그로부터 6개월이 경과한 2017. 12. 27. 해지되었다고 할 것이나, G은 이 사건 건물을 여전히 점유사용하면서 원고 B의 계좌로 2018년 및 2019년 연 차임을 입금하였으므로, 2019. 12. 31.까지는 피고가 이 사건 건물의 점유로 인하여 이 사건 각 토지의 차임 상당액의 이득을 얻고 그로 인하여 원고들에게 동액 상당의 손해를 입혔다고 보기 어려운 점, 이 사건 각 토지의 연 차임 상당액은 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 임대차계약에서 정한 연 100만 원으로 인정되는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 건물의 소유자로서 법정지상권자인 피고는 이 사건 각 토지의 소유자인 원고들에게 2020. 1. 1.부터 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 원고들에게 이 사건 각 토지의 차임 상당액을 부당이득금으로 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

2) 부당이득 반환의 범위

나아가 부당이득금의 범위에 관하여 보건대, 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 각 토지의 연

차임 상당액이 4,419,964원 또는 연 3,579,780원 또는 연 6,368,315원이라는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

앞서 본 바와 같이 원고들과 G은 이 사건 임대차계약을 체결하면서 이 사건 각 토지의 차임을 연 100만 원으로 정하였으므로, 피고가 원고들에게 반환하여야 할 이 사건 각 토지의 차임 상당 부당이득금은 연 100만 원의 비율로 계산한 금액이라고 봄이 상당하다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고들의 이 사건 각 토지 지분 비율(각 1/2)에 따라 원고들에게 2020. 1. 1.부터 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 각 연 50만 원(= 연 100만 원 × 1/2)의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 반효림