

서울북부지방법원 2024. 4. 30 선고 2024가단334 판결 [부당이득금반환]

## 전 문

원 고 A

피고(선정당사자) B

변 론 종 결 2024. 3. 26.

판 결 선 고 2024. 4. 30.

## 주 문

- 원고의 피고(선정당사자) 및 선정자들에 대한 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

원고에게,

- 피고 C은 3,313,333원과 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 별지 목록 기재 제1부동산에서 전차인의 퇴거완료일까지 월 700,000원의 비율로 계산한 돈을,
- 피고 B은 3,476,666원과 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 별지 목록 기재 제2부동산에서 전차인의 퇴거완료일까지 월 700,000원의 비율로 계산한 돈을,
- 피고 D는 9,800,000원과 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 별지 목록 기재 제3부동산에서

전차인의 퇴거완료일까지 월 700,000원의 비율로 계산한 돈을,

4. 피고 E는 15,400,000원과 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 별지 목록 기재 제4부동산에서 전차인의 퇴거완료일까지 월 700,000원의 비율로 계산한 돈을,

5. 피고 F은 7,886,666원과 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 별지 목록 기재 제5부동산에서 전차인의 퇴거완료일까지 월 700,000원의 비율로 계산한 돈을

6. 피고 G은 3,593,333원과 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 별지 목록 기재 제6부동산에서 전차인의 퇴거완료일까지 월 700,000원의 비율로 계산한 돈을, 각 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 소외 H 주식회사(이하 ‘H’이라 한다)는 2015. 4. 22. 서울 성북구 I 대 155㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 및 그 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 4층 주택(제1층 근린생활시설 77.40㎡, 제2, 3층 독서실 각 77.40㎡, 제4층 주택 35.77㎡, 지하실 92.65㎡, 이하 ‘이 사건 기존 건물’이라 한다)을 매수하여 2015. 5. 20. 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 이 사건 토지 및 기존 건물에 관하여 서울북부지방법원 접수 제54052호로 채무자 J, 근저당권자 K조합, 채권최고액 546,000,000원으로 된 근저당권설정등기를 마쳤다.

나. H은 이 사건 기존 건물을 철거하고, 별지 목록 기재의 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 제2종 근린생활시설 다세대주택(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축한 후, 각 호실 별로 서울북부지방법원 2015. 12. 29. 소유권보존등기를 마쳤으며, 이후 서울북부지방법원 2016. 4. 5. 근저당권자 K조합, 채권최고액 546,000,000원으로 된 근저당권설정등기를 마쳤다(다만, 이 사건 건물의 제2층 L호는 2016. 4. 11., 제3층 M호는 2016. 8. 1., 제5층 N호는 2016. 5. 3. 각 그 등기가 말소되었다).

다. 근저당권자 K조합는 이 사건 토지 및 기존건물 공동저당권에 기하여 서울북부지방법원에 이 사건

토지에 대한 임의경매를 신청하여 2020. 3. 18. 위 법원 O로 임의경매개시결정을 받았고, 원고는 위 임의경매 절차에서 이 사건 토지를 낙찰 받은 후 2021. 5. 21. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고(선정당사자) 및 선정자들(이하 ‘피고들’이라 한다)은 아래 표와 같이 H로부터 이 사건 건물 각 호실을 임차하고 인도 받았다.

마. 원고는 2021. 5. 27. 서울북부지방법원 2021가단6218호로 H을 상대로 건물철거 및 토지인도를, 피고 C, B, D, F, G을 상대로 별지 목록 기재 각 건물에서 퇴거를 구하는 소를, 2022. 7. 12. 같은 법원 2022가단6727호로 피고 E를 상대로 같은 건물에서 퇴거를 구하는 소를 각 제기하여 2022. 9. 20. 및 2022. 12. 20. 각 청구인용 판결을 받았다. 위 판결에 대해 항소하지 않은 H에 대한 부분은 2022. 10. 10.경 확정되었으나, 위 판결 중 피고들에 대한 부분은 2023. 6. 16. 피고들의 항소가 기각되어(서울북부지방법원 2022나41356) 2023. 7. 6. 확정되었다(피고 E를 상대로 한 판결은 2023. 1. 7. 확정되었다, 이하 위 각 선행판결 사건을 ‘관련 사건’이라 한다).

바. 피고들은 아래 표와 같이 H로부터 임차한 이 사건 건물 각 호실을 소외 중국인들에게 각 전대하였다.

| 호실 | 임차인 | 전차인 | 전차인의<br>전입신고일 | 관련사건의<br>변론종결일 |
|----|-----|-----|---------------|----------------|
|----|-----|-----|---------------|----------------|

|    |          |    |               |               |
|----|----------|----|---------------|---------------|
| P호 | C        | Q  | 2023. 11. 1.  | 2023. 5. 19.  |
|    |          | R  | 2023. 8. 23.  |               |
| L호 | B        | S  | 2023. 8. 16.  |               |
|    |          | T  | 2023. 8. 21   |               |
|    |          | U  | 2023. 9. 21.  |               |
| V호 | W<br>(D) | X  | 2022. 11. 18. | 2022. 11. 29. |
| M호 | E        | Y  | 2022. 3. 15.  |               |
| Z호 | F        | AA | 2023. 2. 10.  | 2023. 5. 19.  |
|    |          | AB | 2023. 2. 7.   |               |
| N호 | G        | AC | 2023. 8. 11.  |               |
|    |          | AD |               |               |
|    |          | AE |               |               |

사. 원고는 위 관련사건 확정판결을 집행권원으로 하여 부동산 인도 집행을 하려 하였으나, 집행 장소가 피고들이 아닌 소외 중국인들의 거주 · 점유로 확인되어 집행불능이 되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 7호증, 을 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자 주장의 요지

### 가. 원고 주장의 요지

피고들은 이 사건 건물에서의 퇴거를 구하는 판결이 확정된 때로부터 약의의 점유자가 됨에도 불구하고 이 사건 건물에서 퇴거하지 아니하고 오히려 소외 중국인들에게 이 사건 건물 각 호실을 각 전대함으로써 전차료 상당의 이익을 얻고, 이로 인해 원고는 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 받지 못하여 이 사건 토지 소유자로서 사용 수익권한을 계속해서 침해받고 손해를 입고 있으므로, 피고들은 이 사건 건물 각 호실에 관한 각 전대차계약 체결일부터 전차인의 퇴거완료일까지의 전차료 상당액을 원고에게 부당이득으로서 각 반환하여야 한다.

### 나. 피고들 주장의 요지

이 사건 건물의 임차인으로서 건물 점유자에 불과한 피고들은 토지 소유자인 원고에 대하여 부당이득 반환 의무가 없다.

### 3. 판단

#### 가. 관련 법리

사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 하고(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결, 대법원 2008. 7. 10. 선고 2006다39157 판결 등 참조), 특별한 사정이 없는 한 건물의 소유명의자가 아닌 자로서는 실제로 그 건물을 점유하고 있다고 하더라도 그 건물의 부지를 점유하는 자로는 볼 수 없다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2006다39157 판결, 대법원 1994. 12. 9. 선고 94다27809 판결 등 참조).

건물에 관한 임대차계약이 종료된 이후 이를 건물임대인에게 반환하지 않고 그대로 계속 점유·사용하는 자는 점유기간 동안 건물의 사용·수익에 따른 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있는데, 여기서 차임 상당액을 산정할 때 통상적으로 건물을 임대하는 경우 당연히 부지 부분의 이용을 수반하는 것이고 차임 상당액 속에는 건물 차임 외에도 부지 부분 차임(지대)도 포함되므로, 건물 차임은 물론이고 부지 부분 차임도 함께 계산되어야 한다. 그리고 건물소유자가 부지 부분에 관한 소유권을 상실하였다 하여도 건물소유자는 의연 토지소유자와 관계에서는 토지 위에 있는 건물의 소유자인 관계로 건물 부지의 불법점유자라 할 것이고, 따라서 건물 부지 부분에 관한 차임 상당의 부당이득 전부에 관한 반환의무를 부담하게 되며, 건물을 점유하고 있는 건물임차인이 토지소유자에게 부지점유자로서 부당이득반환의무를 진다고 볼 수 없다. 그러므로 건물소유자는 이러한 채무의 부담한도 내에서 건물임차인의 건물 불법점유에 상응하는 부지 부분의 사용·수익에 따른 임료 상당의 손실이 생긴 것이고, 건물에 관한 임대차계약 종료 이후 이를 계속 점유·사용하는 건물임차인은 건물소유자에 대한 관계에서 건물 부지의 사용·수익으로 인한 이득이 포함된 건물임료 상당의 부당이득을 하였다고 보아야 한다(대법원 2012. 5. 10. 선고 2012다4633

판결 참조).

#### 나. 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거, 갑 제3, 4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 건물 각 호실의 임차인인 피고들은 이 사건 건물의 점유자일 뿐, 이 사건 토지의 점유자는 이 사건 건물의 소유자인 H로 보아야 하는 점, ② 이 사건 건물 각 호실의 임차인인 피고들이 임대인인 H에 지급하는 월차임에는 건물 차임은 물론 부지 부분 차임도 함께 포함되어있는바, 피고들은 H에 대한 월차임 납부 또는 차임상당액의 부당이득금 반환으로서 부지 사용료를 전부 지급한 것이 되고, 이 사건 토지 소유자인 원고와의 관계에서 이 사건 건물 부지 부분의 토지 점유에 따른 부당이득은 건물 소유자인 H이 부담해야 하는 점, ③ 원고는 H에 대한 건물철거, 토지인도, 부당이득반환을 청구원인으로 서울북부지방법원 2021가단6218호로 소를 제기하였고 위 법원으로부터 “H 주식회사는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 2021. 5. 21.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 3,802,700원의 비율로 계산한 돈을 지급하라”는 내용의 승소 판결을 선고받아 이 사건 토지를 사용·수익하지 못한 손해에 관한 집행권원을 이미 확보한 점, ④ 피고들이 이 사건 건물 각 호실을 전대하지 않았다하더라도 이 사건 건물 소유자인 H이 건물을 철거하지 아니하고 그 부지를 원고에게 반환하지 아니하면 원고는 토지를 사용할 수 없고 계속해서 손해를 입게 되는 것인바, 결국 원고가 이 사건 토지를 사용·수익할 수 없는 것은 이 사건 토지 지상에 건물이 존재하기 때문인 것이지 피고들이 이 사건 건물을 전대함으로써 간접점유 하고 있기 때문이 아닌 점 등에 비추어보면, 이 사건 건물 각 호실의 임차인인 피고들이 각 호실을 점유·사용하고 있다는 사정만으로 이 사건 토지 소유자인 원고에 대하여 부당이득반환의무를 진다고 볼 수 없으므로, 원고의 주장은 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정용석

피고 선정자 목록

- 1. C
- 2. B
- 3. D
- 4. E
- 5. F
- 6. G
- . 끝.

별지

부동산목록

1. 1동의 건물의 표시

서울 성북구 I

[도로명주소] 서울 성북구 AF

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층

제2종근린생활시설, 다세대주택

1층 33.72㎡

2층 69.06㎡

3층 68.31㎡

4층 68.31㎡

5층 69.83㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 P호 철근콘크리트구조 25.77㎡

2. 1동의 건물의 표시

서울 성북구 I

[도로명주소] 서울 성북구 AF

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층

제2종근린생활시설, 다세대주택

1층 33.72㎡

2층 69.06㎡

3층 68.31㎡

4층 68.31㎡

5층 69.83㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 L호 철근콘크리트구조 25.77㎡

### 3. 1동의 건물의 표시

서울 성북구 I

[도로명주소] 서울 성북구 AF

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층

제2종근린생활시설, 다세대주택

1층 33.72㎡

2층 69.06㎡

3층 68.31㎡

4층 68.31㎡

5층 69.83㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 V호 철근콘크리트구조 25.77㎡

### 4. 1동의 건물의 표시

서울 성북구 I

[도로명주소] 서울 성북구 AF

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층

제2종근린생활시설, 다세대주택

1층 33.72㎡

2층 69.06㎡

3층 68.31㎡

4층 68.31㎡

5층 69.83㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 M호 철근콘크리트구조 25.77㎡

#### 5. 1동의 건물의 표시

서울 성북구 I

[도로명주소] 서울 성북구 AF

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층

제2종근린생활시설, 다세대주택

1층 33.72㎡

2층 69.06㎡

3층 68.31㎡

4층 68.31㎡

5층 69.83㎡

전유부분의 건물의 표시

제4층 Z호 철근콘크리트구조 25.77㎡

#### 6. 1동의 건물의 표시

서울 성북구 I

[도로명주소] 서울 성북구 AF

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 5층

제2종근린생활시설, 다세대주택

1층 33.72㎡

2층 69.06㎡

3층 68.31㎡

4층 68.31㎡

5층 69.83㎡

전유부분의 건물의 표시

제5층 N호 철근콘크리트구조 26.53㎡. 끝.

