

서울서부지방법원 2022. 8. 31 선고 2020가단218515 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고1. 농업회사법인 A주식회사

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 의현

담당변호사 오세운

피고1. C

2. D

피고들 소송대리인 법무법인 해승

담당변호사 김세환, 김제도

변론 종결2022. 5. 4.

판결 선고2022. 8. 31.

주 문

1. 원고 농업회사법인 A주식회사에게 피고 C은 3,779,862원, 피고 D은 1,901,756원, 원고 B에게 피고 C은 46,296원, 피고 D은 385,019원 및 위 각 돈에 대한 2020. 11. 7.부터 2022. 8. 31.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 원고 농업회사법인 A주식회사에게, 가. 피고 C은 3,799,862원 및 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서1) 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하고, 나. 피고 D은 1,901,756원 및 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라. 2. 원고 B에게, 가. 피고 C은 46,296원 및 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하고, 나. 피고 D은 385,019원 및 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을 지급하라2).

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 토지 소유관계 및 이용관계

- 1) 원고 농업회사법인 A주식회사(이하 '원고 농업법인'이라 한다)는 강원 평창군 E 대 1,287㎡, F 대 1,653㎡(이하 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2016. 4. 5. 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 원고 B은 위 F 대 1,653㎡ 중 1,653분의 495 지분에 관하여 2019. 5. 29. 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) 이 사건 토지의 소유권은 2022. 1. 20. 주식회사 G 앞으로 이전되었다.
- 4) 이 사건 토지는 아직 대지권등기가 마쳐지지 않은 공동주택인 'H 단지'3)의 대지이다.

나. 피고들의 건물 소유관계

- 1) 피고 C은 이 사건 토지 위에 있는 'H 단지' I호 (전유면적: 1층 65.45㎡, 2층 27㎡ 이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 J과 2015. 4. 29.에 한 매매를 원인으로 하여 2015. 5. 20. 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 피고 D은 이 사건 건물에 관하여 피고 C과 2019. 8. 21.에 한 매매를 원인으로 하여 2019. 8. 30.

소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지의 임료

이 사건 토지의 임료는 2016. 4. 5.부터 2019. 8. 29.까지는 34,420,604원이고, 2019. 8. 30.부터 2020. 9. 28.까지는 10,597,773원이며, 그 가운데 2019. 4. 5.부터 2019. 8. 29.까지의 월 임료는 820,260원이고, 2020. 8. 30.부터 2020. 9. 28.까지의 월 임료는 657,825원4) 이다.

[인정근거] 갑 제2호증의 1, 2, 제3호증의 각 기재, 감정인 K의 임료감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로써 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 한다(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 등 참조).

이러한 법리를 바탕으로 위 인정사실에다가 갑 제7호증의 1 내지 17의 각 기재 및 변론 전체의

취지를 종합하면, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 이 사건 건물을 소유하였거나 소유하고 있는

자로서 이 사건 토지의 소유자이던 원고들에게 다음과 같은 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

1	2016. 4. 5. ~ 2019. 5. 29.	피고 C	원고 농업법인	3,571,191원[=3,846,158원(=위 34,420,604원×0.111745)=이 사건 건물의 전유면적 합계 92.45㎡(=65.45㎡+27㎡)/위 공동주택의 전유면적 합계 827.35㎡)-274,967원(=위 820,260원×0.11174×3개월)]
2	2019. 5. 30.6) 원고 B이 위 F대 1,653㎡ 중 1,653분의 495 지분을 취득한 일자는 2019. 5. 30.이나, 계산의 편의상 원고들이 구하는 바와 같이 2019. 5. 30.부터 계산한다. ~ 2019. 8. 29.	피고 C	원고 농업법인	228,671원=위 274,967원×(2,445/2,940) 이 사건 토지 중 원고 농업법인이 소유한 위 E대 1,287㎡ 및 위 F 대 1,653㎡ 중 1,653분의 1,158 지분이 차지하는 비율이다./2,940)
원고 B	46,296원=위 274,967원×(495/2,940) 이 사건 토지 중 원고 B이 소유한 위 F 대 1,653㎡ 중 1,653분의 495 지분이 차지하는 비율이다./2,940)			
3	2019. 8. 30. ~ 2021. 1. 19.	피고 D	원고 농업법인	1,901,756원=[2,286,775원(=1,184,195원9) =이 사건 토지의 2019. 8. 30.부터 2020. 9. 28.까지 임료 10,597,773원×위 0.11174+1,102,580원10) =2020. 9. 29. 이후의 월 임료 657,825원×위 0.11174×15개월(2020. 9. 29.부터 2021. 1. 19.까지는 15개월 22일이나, 계산의 편의상 원고들이 구하는 바에 따라 월 미만은 버린다)×(2,445/2,940)]

1	2016. 4. 5. ~ 2019. 5. 29.	피고 C	원고 농업법인	3,571,191원[=3,846,158원(=위 34,420,604원×0.111745) =이 사건 건물의 전유면적 합계 92.45m ² (=65.45m ² +27m ²)/위 공동주택의 전유면적 합계 827.35m ²)-274,967원(=위 820,260원×0.11174×3개월)]
원고 B	385,019원=위 2,286,775원×(495/2,940)			

나. 피고들의 주장에 대한 판단

피고들은, 자신들이 이 사건 토지 사용료 등을 지급하지 않는다는 이유로 원고들이 피고들 및 피고들과 관련된 사람들의 이 사건 건물 사용을 방해하여 이 사건 건물을 거의 사용할 수 없었다고 전제하고(이하 '위 전제사실'이라 한다), 이는 피고들의 이 사건 건물에 대한 소유권을 침해하는 행위로서 민법 제750조에서 정한 불법행위에 해당하며, 따라서 원고들은 위 불법행위로 인하여 피고들이 이 사건 건물을 사용하지 못함으로써 발생한 차임 상당의 손해를 배상할 책임이 있으므로 피고들의 위 손해배상채권으로 원고들의 위 부당이득반환청구권과 상계한다고 주장한다.

그러나 피고들이 원용하는 갑 제5호증의 1 내지 11, 제6호증의 1 내지 3의 각 기재와 피고들이 제출한 을 제1호증의 1 내지 5, 제2호증의 각 기재 및 영상만으로는 위 전제사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 뚜렷한 증거가 없으므로 피고들의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

따라서 원고 농업법인에게 피고 C은 3,779,862원(=위 3,571,191원+위 228,671원), 피고 D은 위 1,901,756원, 원고 B에게 피고 C은 위 46,296원, 피고 D은 위 385,019원 및 위 각 돈에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 2020. 11. 5.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날인 2020. 11. 7.부터 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 8. 31.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사윤종섭

- 1) 이는 이 사건 2020. 11. 5.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서이다. 이하 청구취지에서도 같다.
- 2) 한편 원고들은 2022. 5. 2.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통하여 이 사건 소 중 관리비 내지 사무관리비용 청구 부분을 취하하였다.
- 3) 위 공동주택은 L호(전유면적: 81.87m²), M호(전유면적: 81.87m²), N호(전유면적: 81.87m²), I호(전유면적: 92.45m²), O호(전유면적: 92.45m²), P호(전유면적: 42.71m²), Q호(전유면적: 42.71m²), R호(전유면적: 42.71m²), S호(전유면적: 42.71m²), T호(전유면적: 42.71m²), U호(전유면적: 42.71m²), V호(전유면적: 22.29m²), W호(전유면적: 24m²), X호(전유면적: 24m²), Y호(전유면적: 22.29m²), Z호(전유면적: 24m²), AA호(전유면적: 24m²)로 구성되어 있다(전유면적 합계: 827.35m²).
- 4) 그 이후의 월 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다.
- 5) =이 사건 건물의 전유면적 합계 92.45m²(=65.45m²+27m²)/위 공동주택의 전유면적 합계 827.35m²
- 6) 원고 B이 위 F대 1,653㎡ 중 1,653분의 495 지분을 취득한 일자는 2019. 5. 30.이나, 계산의 편의상 원고들이 구하는 바와 같이 2019. 5. 30.부터 계산한다.
- 7) 이 사건 토지 중 원고 농업법인이 소유한 위 E대 1,287m² 및 위 F 대 1,653㎡' 중 1,653분의 1,158 지분이 차지하는 비율이다.
- 8) 이 사건 토지 중 원고 B이 소유한 위 F 대 1,653㎡ 중 1,653분의 495 지분이 차지하는 비율이다.
- 9) =이 사건 토지의 2019. 8. 30.부터 2020. 9. 28.까지 임료 10,597,773원×위 0.11174
- 10) =2020. 9. 29. 이후의 월 임료 657,825원×위 0.11174×15개월(2020. 9. 29.부터 2021. 1. 19.까지는 15개월 22일이나, 계산의 편의상 원고들이 구하는 바에 따라 월 미만은 버린다)