

창원지방법원 2023. 4. 18 선고 2022가단2431 판결 [부당이득금 반환 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 경남

담당변호사 김용준

피 고 주식회사 B

소송대리인 C

변 론 종 결 2023. 4. 11.

판 결 선 고 2023. 4. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 김해시 D 전 410㎡ 중 별지 감정도 표시 15, 2~4, 18, 17, 16, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 건축자재 보관소 24㎡를, 같은 감정도 표시 19, 5, 24, 23, 22, 21, 20, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 건축자재 보관소 85㎡를, 같은 감정도 표시 25, 6, 29, 28, 27, 26, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분 건축자재 보관소 9㎡를, 같은 감정도 표시 30~33, 30의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅁ’ 부분 건축자재 보관소 13㎡를 각 철거하고,

나. 김해시 D 전 410㎡를 인도하고,

다. 2,545,544원 및 2023. 1. 1.부터 김해시 D 전 410㎡의 인도 완료일까지 월 263,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가, 나항 및 피고는 원고에게 10,788,120원 및 2023. 1. 1.부터 김해시 D 전 410㎡의 인도 완료일까지 월 263,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 분할 전 김해시 E 전 232평에 관하여 1930. 1. 10. F, G, H, I, J(이하 위 5명을 통칭할 경우 ‘I 등’이라 한다) 명의의 각 지분 1/5씩 지분소유권이전등기가 경료되었다.나. 분할 전 위 토지는 1974. 1. 11. 김해시 D 전 410㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)와 K 전 357㎡로 분필되었다.다. 피고회사는 2017. 3.경 I의 손자인 L과 사이에 이 사건 토지 전부에 관한 매매계약을 체결하고, 2017. 3. 9.까지 L에게 매매대금 전액인 4,500만 원을 지급한 뒤 그 무렵부터 이 사건 토지를 점유하고 있다. 다만 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기는 경료하지 못하였다.라. 원고는 2022. 2. 25. 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(이하 ‘특별조치법’이라 한다)에 기하여 I 등의 이 사건 토지 지분 전부에 관하여 1948. 12. 30.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.마. 한편 피고회사는 이 사건 토지를 점유하던 중 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 15, 2~4, 18, 17, 16, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분에 건축자재 보관소 24㎡를, 같은 감정도 표시 19, 5,

24, 23, 22, 21, 20, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분에 건축자재 보관소 85㎡를, 같은 감정도 표시 25, 6, 29, 28, 27, 26, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분에 건축자재 보관소 9㎡를, 같은 감정도 표시 30~33, 30의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분에 건축자재 보관소 13㎡를 건축하였다(위 각 건축자재 보관소를 통칭할 경우 이하 ‘이 사건 각 건축자재 보관소’라 한다).

[인정근거] 다툼 없거나 명백히 다투지 아니한 사실, 갑 제1 내지 4호증, 갑 제9호증(가지번호 포함), 갑 제12, 13호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 또는 사진 및 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 토지의 적법한 소유자이다. 피고회사는 아무런 권원도 없이 이 사건 토지를 불법점유하고 있을 뿐 아니라 이 사건 토지 지상에 이 사건 각 건축자재 보관소를 설치하였다. 따라서 피고회사는 원고에게, 이 사건 각 건축자재 보관소를 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 적어도 이 사건 각 건축자재 보관소가 설치된 직후인 2019. 6. 1.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 차임 상당액의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고회사의 주장

피고회사는 이 사건 토지의 정당한 소유자이던 I 등의 대리인 L으로부터 이 사건 토지를 매수하고 매매대금까지 모두 지급한 상태여서 이 사건 토지를 점유할 권원이 있다. 비록 피고회사가 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치기 전 원고가 특별조치법에 따른 소유권이전등기를 마쳤으나, 그 이전등기의 원인은 ‘1948. 12. 30.자 매매’이다. 그러나 원고는 1967년생이어서 위 1948. 12. 30.을 기준으로 원고가 I 등으로부터 이 사건 토지를 매수할 수 없음을 감안할 때 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권 취득은 믿기 어렵다.

3. 판단

가. 원고의 소유권취득

1) 특별조치법에 의하여 마친 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 특별조치법 소정의 보증서나 확인서가 허위 또는 위조된 것이라거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라는 입증이 없는 한 그 소유권보존등기나 이전등기의 추정력은 깨어지지 않는 것이며, 여기서 허위의 보증서나 확인서라 함은 권리변동의 원인에 관한 실체적 기재 내용이 진실에 부합하지 않는 보증서나 확인서를 뜻하는 것인바, 특별조치법이 부동산의 사실상의 양수인에 대하여 그 권리 변동 과정과 일치하지 않는 등기를 허용하는 것임에 비추어 권리취득의 원인인 매수일자가 전등기명의인의 사망일자보다 뒤로 되어 있거나 보증서나 확인서상의 매도인 명의나 매수일자의 기재가 실제와 달리 되어 있거나 보증서에 구체적 권리변동사유의 기재가 생략되고 현재의 권리상태에 대해서만 기재되어 있다 하더라도 그것만으로는 바로 그 등기의 적법추정력이 깨어진다고 할 수 없다(대법원 2009. 6. 11. 선고 2009다15145 판결 참조).

2) 위에서 본 바와 같이 원고는 특별조치법에 의하여 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤으므로, 특별한 사정이 없는 한 위 소유권이전등기의 추정력에 따라 이 사건 토지의 소유자로 추정된다. 피고회사가 주장하는 바와 같이 원고의 출생일은 위 소유권이전등기의 원인이 된 매매일자(1948. 12. 30.) 이후인 것으로 보이긴 하나, 원고는 ‘원고의 피상속인이던 M가 I 등으로부터 이 사건 토지를 매수하였고, 원고가 피상속인 M를 단독 상속하였다’는 취지로 특별조치법상의 확인서 발급신청을 하였고, 위 신청에 따라 발급된 확인서와 같은 내용의 보증서에 기하여 소유권이전등기를 마쳤으며, 그 과정에서 구체적 권리변동사유의 기재가 생략된 채 I 등으로부터 원고 명의로 직접 소유권이전등기가 된 것처럼 소유권이전등기가 마쳐진 것으로 판단된다. 이와 같은 사정을 위 법리에 비추어 보면, 피고회사가 주장하는 사유만으로는 원고 명의의 소유권이전등기의 추정력이 깨어진다고 할 수 없고, 그 밖에 위 소유권이전등기에 사용된 보증서나 확인서가 허위 또는 위조된 것이라고 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고회사의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고회사의 인도, 철거 및 부당이득금 반환의무

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지를 점유 중인 피고회사는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지 소유자인 원고에게 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 토지 지상에 있는 이 사건 각 건축자재 보관소를 철거할 의무가 있다. 피고회사는 이전 소유자인 I 등의 대리인 L으로부터 이 사건 토지를 매수하였으므로, 이 사건 토지를 점유할 권원이 있다는 취지로 주장하고 있으나 L이 I 등의 적법한 대리인인지 여부도 분명하지 않을 뿐만 아니라, 가사 적법한 대리인이라 하더라도 피고회사가 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 하지 못해 그 소유권을 취득하지 못한 이상 이미 그 소유권을 취득한 원고에 대해 점유할 권원을 주장할 수 없다. 피고회사의 주장은 받아들이기 어렵다.

2) 또한 피고회사는 이 사건 토지를 법률상 원인 없이 점유하면서 이 사건 토지에 관한 차임 상당의 부당이득을 얻었고, 원고는 그 차임 상당의 손실을 입었으므로 피고회사는 원고에게 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 위에서 본 바와 같이 원고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 날은 피고회사의 이 사건 토지 점유 개시일 이후인 2022. 2. 25.이므로, 피고회사가 반환하여야 할 차임 상당의 부당이득은 위 2022. 2. 25.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지의 차임 상당액이 된다(원고는 이 사건 각 건축자재 보관소가 설치된 직후인 2019. 6. 1.부터의 차임 상당액을 구하고 있으나, 원고가 이 사건 토지 소유권을 취득하기 전에는 손실을 입은 바 없으므로 이 부분 청구는 이유 없다). 이 법원의 한국국토정보공사 김해지사에 대한 측량 및 임료 감정축탁결과에 의하면, 이 사건 토지에 관한, 2022. 2.부터 2022. 5.까지의 월 차임액은 230,960원, 2022. 6.의 월 차임액은 255,090원, 2022. 7.과 8월의 월 차임액은 각 263,600원, 2022. 9.의 월 차임액은 255,090원, 2022. 10.의 월 차임액은 263,600원, 2022. 11.의 월 차임액은 255,090원, 2022. 12.의 월 차임액은 263,600원인 사실이 인정되고, 그 이후의 월 차임액은 위 최종 산출된 차임액 263,600원으로 추인된다. 따라서 반환해야 할 부당이득금의 액수는, 2022. 2. 25.부터 2022. 2. 28.까지의 차임액 32,994원(= 230,960원 x 4일 / 28일, 원 미만 버림), 2022. 3. 1.부터 2022. 5. 31.까지의 차임액 692,880원(= 230,960원 x 3개월), 2022. 6.분 차임액 255,090원, 2022. 7. 1.부터 2022. 8. 31.까지의 차임액 527,200원(= 263,600원 x 2개월), 2022. 9.분 차임액 255,090원, 2022. 10.분 차임액 263,600원, 2022. 11.분 차임액 255,090원, 2022. 12.분 차임액 263,600원, 총 합계 2,545,544원(= 32,994원 + 692,880원 + 255,090원 + 527,200원

+ 255,090원 + 263,600원 + 255,090원 + 263,600원) 및 위 최종 기간의 말일 다음날인 2023.

1. 1.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 월 263,600원의 비율에 의한 돈이 된다.

다. 소결론

따라서 피고회사는 원고에게, 이 사건 각 건축자재 보관소를 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며,

부당이득금으로 2,545,544원 및 위 2023. 1. 1.부터 이 사건 토지 인도 완료일까지 월

263,600원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 철거 및 인도 청구와 위 인정범위 내의 부당이득금반환청구는 이유 있어 각

인용하고, 나머지 부당이득금반환청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 안재천

별지