

인천지방법원 2018. 10. 10 선고 2017가단214212(본소), 2018가단218228(반소) 판결
[소유권이전등기 · 퇴거 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

변론 종결 2018. 9. 5.

판결 선고 2018. 10. 10.

주 문

1. 원고(반소피고) A은 인천 서구 E 대 223㎡ 지상 F호에서, 원고(반소피고) B은 인천서구 E 대 223㎡ 지상 G호에서 각 퇴거하라.
2. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)에게 각 17,325,000원 및 이에 대하여 2018. 4.24.부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)들이 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]1)

1. 주위적 청구취지

피고(반소원고, 이하 '반소원고'라 한다)는 인천 서구 E 대 223㎡ 중 각 9분의 1 지분에 관하여, 원고(반소피고, 이하 '반소피고'라 한다) A에게 1986. 9. 28. 매매를 원인으로 한, 원고(반소피고, 이하 '반소피고'라 한다) B에게 1988. 10. 21. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 예비적 청구취지

원고(반소피고)들(이하 '반소피고들'이라 한다)은 별지 목록 기재 부동산의 수분양자임을 확인한다.
[반소]
주문 제1, 2항과 같다.

이 유

반소청구에 관하여 살핀다.

1. 인정사실

가. 반소원고의 이 사건 건물의 신축과 반소피고들의 점유

1) 반소원고는 1986. 9. 13. 인천 서구 E 대 223㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 그 무렵 이 사건 토지 지상에 건축허가를 받아 건물을 신축하였다.

2) 반소피고 A은 1986. 9. 28.경부터 반소원고가 신축한 이 사건 토지 지상의 건물 F호(별지 목록 1, 이하 '이 사건 건물 F호'라 한다)를, 반소피고 B은 1988. 10. 21.경부터 반소원고가 신축한 위 토지 지상의 건물 G호(별지 목록 2, 이하 '이 사건 건물G호'라 한다)를 각 점유하고 있다. 한편 이 사건 건물은 미등기건물이다.

3) 이 사건 건물 G호 및 F호의 2009년부터 2017년까지의 임료는 별지 임료 기재와 같이 각 합계 17,325,000원이다.

나. 이 사건 토지 등의 수용

인천광역시 지방토지수용위원회는 2017. 11. 29. 이 사건 토지 등이 포함된 H마을

주거환경관리사업을 위하여 수용개시일을 2018. 1. 23.로 정하여 수용재결을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5, 6, 7, 12호증(가지번호 포함), 을 제2, 3호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 1에 대한 임료감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 반소원고의 주장 요지

반소피고 A은 당시 공사업자로서 공사대금 일부를 지급하지 못하여 분양계약서를 작성해 주고 준공완료시 대출을 받아 잔금을 지급하기로 하여 분양계약서를 작성해 주었으나 잔금을 지급하지 않았고, 반소원고는 반소피고 B과는 분양계약을 체결한 사실도 없다. 따라서 반소피고들은 이 사건 건물의 불법점유자일 뿐이므로, 이 사건 건물의 점유 부분에서 퇴거하고 차임 상당의 부당이득을 반소원고에게 반환할 의무가 있다.

나. 반소피고들의 주장 요지

- 1) 반소피고 A은 1986. 9. 28. 반소원고로부터 이 사건 건물 F호를 12,500,000원에, 반소피고 B은 1988. 10. 21. 이 사건 건물 G호를 14,500,000원에 각 매수하고 대금을 모두 지급한 상태에서 적법하게 이 사건 건물을 점유한 정당한 권리자이다. 따라서 반소원고의 청구에 응할 수 없다.
- 2) 반소원고는 해산간주된 후 반소원고와 무관한 J을 청산인으로 내세워 오로지보상금을 받을 목적으로 등기기록을 부활하였는바, 반소원고의 청구는 부당하다.

3. 판단

가. 반소청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지 및 건물의 소유자인 반소원고의 소유권에 기한 청구에 따라

반소피고 A은 이 사건 건물 F호에서 반소피고 B은 이 사건 건물 G호에서 각 퇴거할 의무가 있다. 또한 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 반소피고들이 이 사건 건물 G호 및 F호의 각 점유를 개시한 이후로서 반소원고가 구하는 바에 따라 반소피고들은 이 사건 건물G호 및 F호의 2009년부터 2017년까지의 임료 합계 각 17,325,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날인 2018. 4. 24.부터 각 다 갚는 날까지 소송촉진등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 차임 상당의 부당이득으로 반소원고에게 지급할 의무가 있다.

나. 반소피고들의 주장에 관한 판단

1) 반소피고들의 점유권원에 관한 판단

가) 살피건대, 갑 제1, 8 내지 19호증(가지번호 포함)의 각 기재와 증인 K, L의 각 증언만으로는, 위 인정사실 및 같은 증거들, 을 제6호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 반소피고들이 그의 주장과 같이 반소원고와 사이에 각 분양계약을 체결하고 잔금을 모두 지급하였다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 반소피고 B은 반소원고와 사이에 분양계약이 있었음을 입증할 수 있는 객관적인 처분문서인 분양계약서가 존재하지 않고, 1988. 10.경 14,500,000원을 반소원고의 당시 대표인 M에게 현금으로 지급하고 입주하였다고 주장하는바 역시 이를 인정할 영수증 등 객관적인 증거는 없다. 오히려 증인 L(이 사건 건물 N호 거주자)의 증언에 의하면, 반소피고 B은 가장 마지막으로 1987년에 입주를 하였다고 하는바, 입주 시기에 관한 반소피고 B의 주장과 배치된다.

② 갑 제1호증의 기재에 의하면, 반소피고 A이 1986. 9. 28. 이 사건 건물 G호에 관하여 피고로부터 총 대금 12,500,000원, 계약금 5,500,000원, 잔금 7,000,000원으로 매수하는 분양계약을 체결한 사실은 인정된다. 그러나 위 분양계약서에 기재된 호실(G호)과 실제 거주한 호실(F호)이 다르고, 잔금 7,000,000원을 현금으로 위 M에게 지급하였음을 인정할 만한 객관적인 영수증 등은 존재하지 않는다. 반소피고 A의 처인증인 K의 증언에 의하면, 이 사건 건물 F호에 입주한 이후에 잔금 7,000,000원을 M에게 지급하였다는 것인데, K의 진술서(갑 제14호증의 1)에는 입주 전에 잔금을

지급한 것으로 기재되어 있는바, 잔금 지급 시기가 일치하지 않고, 위 K이 7,000,000원을 마련해 반소피고 A에게 전해주었을 뿐, 위 A이 위 M에게 지급하는 것을 직접 목격하지도 못했다.

③ 위 증인 L의 증언에 의하더라도, L는 이 사건 건물 가동에 입주하였음에도 반소피고들이 반소원고 측에 분양잔금을 지급한 것을 직접 목격하지 못하였고 그 경위도 정확히 알지 못한다.

나) 따라서 반소피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 반소원고의 법률상 지위에 관한 판단

살피건대, 반소피고들이 주장하는 사정만으로는 반소원고가 법률상 권리의무의 주체가 될 수 없다거나 반소원고의 대표자 청산인 J에게 대표권이 없다고 볼 수 없다. 오히려 갑 제2호증, 을 제5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, M과 그의 동생 J은 1986. 2.경 함께 반소원고를 설립하고 M이 대표이사, J이 이사를 맡아, 부친소유였던 이 사건 토지 등 지상에 건물을 신축하였고, 위 J은 1998년경까지 이 사건 건물 O호에서 거주한 사실, 그 후 위 J은 절차에 따라 청산인이 된 사실이 인정될 뿐이다.

따라서 반소피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 반소원고의 반소피고들에 대한 반소청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박상수

별 지 목 록

1. 인천광역시 서구 대 223㎡

위 지상 건물 중 호

분양면적 : 14.5평(미동기 부동산)

2. 인천광역시 서구 대 223㎡

위 지상 건물 중 호

분양면적 : 14.5평(미동기 부동산)

- 이 상 -

[별지 임료]

□호	임료	□호	임료
09년도	1,845,000원	09년도	1,845,000원
2010년도	1,845,000원	2010년도	1,845,000원
2011년도	1,845,000원	2011년도	1,845,000원
2012년도	1,890,000원	2012년도	1,890,000원
2013년도	1,890,000원	2013년도	1,890,000원
2014년도	1,935,000원	2014년도	1,935,000원
2015년도	1,935,000원	2015년도	1,935,000원
2016년도	2,070,000원	2016년도	2,070,000원
2017년도	2,070,000원	2017년도	2,070,000원
합 계	17,325,000원	합 계	17,325,000원

1) 원고(반소피고)들의 본소는 2018. 5. 23. 취하되었고, 상대방인 피고(반소원고)가 같은 날 동의하여 종국되었다. 다만 반소가 2018. 4. 3. 적법하게 제기된 이상 그 후 본소가 취하되더라도 반소의 소송계속에는 영향이 없으므로(대법원 1970. 9. 22. 선고 69다446 판결 참조), 반소청구에

대하여 판단할 필요가 있다.