

대구지방법원 서부지원 2020. 7. 2 선고 2019가단58664 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 에이팩스

담당변호사 김연수

피 고 B

소송대리인 C

변론 종결 2020. 5. 14

판결 선고 2020. 7. 2

주 문

1. 원고의 주위적 청구를 기각한다,2. 피고는 원고에게,가. 3,779,996원과 이에 대하여 2020. 3. 27.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로계산한돈을 지급하고,나. 2020. 3. 24.부터 별지목록 1항 기재 토지에 대한 피고의 점유 종료일까지 매월112,374원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적으로,피고는 원고에게 별지목록 2항 기재 지상 건물을 철거하고,별지목록 1항기재토지를 인도하라.

예비적으로, 주문 제2항 기재와 같다(위와 같이 선행한다).

이 유

1. 다툼 없는 사실

별지목록 1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 원고가 4/11지분,피고가7/11지분씩 공유하고 있고,별지목록 2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 피고가소유하고 있는데,그 지분 변동과정은 아래 표와 같다.

토지 소유권	건물 소유권
1974. 3. 15. D 소유권이전	1994. 9. 16. C 소유권보존등기
2016. 6. 30. E 1/11 F 1/11 피고 5/11 C 2/11 G 2/11	
2016. 7. 22. E, F, C 지분 합계 4/11에 대하여 강제경매개시결정	
	2017. 3. 14. 피고에게 소유권 이전
2017. 3. 24. E, F, C 지분이 원고에게 이전 원고 4/11 B 5/11 G 2/11	
2017. 5. 29. G 지분이 B에게 이전 원고 4/11 피고 7/11	

2. 당사자의 주장과 판단

건물 소유권 1994. 9. 16. C 소유권보존등기 2017. 3. 14. 피고에게 소유권 이전

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 원고는 이 사건 공유지분권에 기초한 방해배제청구권의 행사로써 피고에게 이 사건 건물철거를 구한다.

2) 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자의 지분의 과반수로서 결정하여야 할 것이고, 과반수 지분의 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로, 과반수 지분의 공유자가 그 공유물의 특정 부분을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하다.

따라서 과반수 지분의 공유자는 그 공유물의 관리방법으로서 그 공유토지의 특정된 한 부분을 배타적으로 사용·수익할 수 있으나, 그로 말미암아 지분은 있으며 그 특정 부분의 사용·수익을 전혀 하지 못하여 손해를 입고 있는 소수 지분권자에 대하여 그 지분에 상응하는 임료 상당의 부당이득을 하고 있다 할 것이므로 이를 반환할 의무가 있음은 별론으로 하더라도, 소수 지분의 공유자는 과반수 지분의 공유자에 대하여 그가 사용·수익하는 토지 위의 건물 철거 등 점유배제를 구할 수는 없다(대법원 2002. 5. 14. 선고 2002다9738 판결 등 참조).

3) 이러한 법리에 비추어 볼 때, 이 사건 토지 4/11 지분권자인 원고가 과반수 지분권자인 피고가 사용·수익하는 이 사건 토지 위의 건물 철거를 구할 수는 없고, 피고가 이 사건 건물을 통해 이 사건 토지를 독점적으로 점유하고 있다고 하여 권리남용에 해당한다고 볼 수도 없으므로, 원고의 주위적 청구는 받아들일 수 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 감정인 H에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지 연 임료는 아래와 같은 사실을 인정할 수 있다.

① 2017.3. 24. - 2018.3. 23. : 연 3,242,250원 (월 270,180원)

② 2018.3. 24. ~ 2019.3. 23. : 연 3,444,370원 (월 287,030원)

③ 2019.3. 24. ~: 연 3,708,370원 (월 309,030원)

2) 따라서 피고는 원고에게, ① 2017. 3. 24.부터 2020. 3. 23.까지 연 임료 합계 10,394,990원 중 원고 지분에 해당하는 3,779,996원(= 10,394,990원 X 4/11, 원 미만 버림)과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2020. 3. 27.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금과 ② 2020. 3. 24.부터 이 사건 토지에 대한 피고의 점유 종료일까지 매월 112,374원(= 309,030원 X 4/11, 원 미만 버림)의 비율로 계산한 돈을 부당이득금 으로 반환할 의무가 있다.

3. 결론

이러한 이유로 원고의 이 사건 청구 중 예비적 청구만 받아들여 주문과 같이 판결 한다.

판사 김형철

별지