

대전지방법원 논산지원 2018. 12. 20 선고 2018가단1165 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

대전지방법원 2019. 7. 18 선고 2019나546 판결

대전지방법원 논산지원 2018. 12. 20 선고 2018가단1165 판결

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2018. 12. 13.

판결 선고 2018. 12. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 14,451원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 19/20는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청구 취지

피고는 원고에게, 충남 부여군 C 대 711m² 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로

연결한 선내 부분 53.9㎡ 지상 조적조 함석스레트 및 강판지붕 단층 주택 및 보일러실, 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차 연결한 선내㉔ 부분 17.5㎡ 지상 경량철골조 판넬지붕 단층 차양시설, 별지 도면 표시 8, 11, 12, 9, 8의 각 점을 순차 연결한 선내㉕ 부분 21.0㎡ 지상 경량철골조 판넬지붕 단층주택 및 창고를 각 철거하고, 충남 부여군 C 대 711㎡를 인도하고, 2018. 5. 26.부터 위 토지에 관한 피고의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 월 16,800원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 대전지방법원 논산지원 D 부동산강제경매 사건에서 충남 부여군 C 대 711㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다.) 중 6/23 지분을 경락받았고, 2018. 5. 25. 그 대금을 납부하였다. 소외 E는 2018. 6. 21.부터 이 사건 토지 중 나머지 17/23 지분을 보유하고 있다.

나. 피고는 이 사건 토지 위에 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 53.9㎡ 지상 조적조 함석스레트 및 강판지붕 단층 주택 및 보일러실, 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차 연결한 선내 부분 17.5㎡ 지상 경량철골조 판넬지붕 단층 차양시설, 별지 도면 표시 8, 11, 12, 9, 8의 각 점을 순차 연결한 선내 부분 21.0㎡ 지상 경량철골조 판넬지붕 단층주택 및 창고(이하 통틀어 '이 사건 각 건물'이라 한다.)를 소유하고 있고, 이 사건 토지를 이 사건 각 건물의 부지로 사용하고 있다.

다. 원고는 이 사건 소송 계속 중이던 2018. 11. 16. F에게 이 사건 토지 중 원고 소유인 6/23 지분을 매도하였고, 2018. 11. 22. F에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 4호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고가 권한 없이 이 사건 토지 위에 이 사건 각 건물을 소유함으로써 이 사건 토지를 점유하고 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 원고가 지분권을 취득한 다음날인 2018. 5. 26.부터 이 사건 토지에 관한 피고의 점유 종료일 또는 원고의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 원고의 지분에 상응하는 임료 상당의 부당이득을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

① 원고는 이 사건 토지 지분을 매도하였으므로 청구권원이 없다. ② 피고는 이 사건 토지의 과반수 공유자인 E로부터 이 사건 토지를 임차하였으므로 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있다. ③ 소수지분권자에 불과한 원고의 철거 및 인도청구는 권리남용이다.

3. 판단

가. 철거 및 인도청구에 관한 판단

1) 원고는, 피고가 권한 없이 이 사건 토지 위에 이 사건 각 건물을 소유함으로써 이를 점유하고 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다고 주장한다.

2) 그러나 원고가 이 사건 소송계속 중인 2018. 11. 22. F에게 이 사건 토지에 관한 원고 소유 지분을 전부 이전한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 이 사건 토지의 소유권에 기초한 방해배제청구권 및 반환청구권을 행사할 수 없고, 달리 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이 있다고 볼 증거가 없다. 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

1) 원고가 2018. 5. 26.부터 2018. 11. 22.까지 이 사건 토지 중 6/23 지분을 소유한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 각 건물의 소유자인 피고는 이 사건 토지를 점유함으로써 그 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 그 지분에 해당하는 금액 상당의 손해를 가하였다고 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는 이 사건 토지의 과반수 공유자인 E로부터 이 사건 토지를 임차하였으므로 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있다고 항변한다.

살피건대, 과반수 지분의 공유자는 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관하여 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로 과반수 지분의 공유자는 그 공유물의 관리방법으로서 그 공유토지를 배타적으로 사용·수익할 수 있으나, 그로 말미암아 지분은 있으되 그 사용·수익을 전혀 하지 못하여 손해를 입고 있는 소수지분권자에 대하여 그 지분에 상응하는 임료 상당의 부당이득을 하고 있다 할 것이므로 이를 반환할 의무가 있다. 그러나, 그 과반수 지분의 공유자로부터 다시 그 사용·수익을 허락받은 제3자의 점유는 다수지분권자의 공유물관리권에 터잡은 적법한 점유이므로 그 제3자는 소수지분권자에 대하여도 그 점유로 인하여 법률상 원인 없이 이득을 얻고 있다고는 볼 수 없다(대법원 2002. 5. 14. 선고 2002다9738 판결 참조).

을 제5호증(앞서 본 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 을 제5호증의 진정성립이 인정된다. 원고는 을 제5호증이 위조되었다는 취지로 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다.)의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 2018. 6. 21. 이 사건 토지의 17/23 지분권자인 E로부터 이 사건 토지의 점유·사용을 승낙 받았고, 그 후 E와 사이에 연 차임을 백미 1가마로 정하여 이를 10년간 임차하기로 하는 임대차계약서(을 제5호증)를 작성한 사실이 인정된다(한편, 위 임대차계약서에는 임대할 부분이 '면적 711㎡' 중 525.52㎡, 임대인 지분 17/23'이라고 기재되어 있기는 하다. 그러나 위 임대차계약서는 E가 2018. 6. 21. 피고에게 이 사건 토지의 점유·사용을 승낙한 후 구체적인 계약 조건을 정하기 위하여 작성된 점, E와 원고가 이 사건 토지에 관하여 구분소유적 공유관계에 있지 않았던 점, 이 사건 토지는 전체로서 이 사건 각 건물의 부지로 사용되고 있는데 위 임대차계약서에는 임대인이 이 사건 각 건물의 철거를 요구하지 않는다는 특약이 있는 점 등의 사정에 비추어 위 기재는 임대인 E의 지분면적을 표시한 것일 뿐, 임대차목적물은 이 사건 토지 전체라고 인정된다.).

그렇다면 피고는 2018. 6. 21.부터는 이 사건 토지를 점유·사용할 적법한 권원이 있고, 2018. 6. 21. 이후 피고의 점유는 E의 공유물관리권에 터잡은 적법한 점유이므로, 피고가 소수지분권자인 원고에 대하여 그 점유로 인하여 법률상 원인 없이 이득을 얻고 있다고 볼 수 없다. 피고의 위 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

3) 그렇다면 피고는 원고에게 2018. 5. 26.부터 2018. 6. 20.까지 원고의 지분에 관한 임료 상당의

부당이득만을 지급할 의무가 있다고 할 것인데, 이 법원의 임료감정 촉탁결과에 의하면, 위 기간 동안 이 사건 토지 중 6/23 지분에 관한 월 임료는 16,800원인 사실이 인정된다. 따라서 피고는 원고에게 2018. 5. 26.부터 2018. 6. 20.까지 26일간 월 16,800원의 비율로 계산한 부당이득금 14,451원[= 16,800원 × (6/31+20/30)]을 지급할 의무가 있다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 부당이득으로 14,451원을 지급할 의무가 있다. 원고의 주장은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사범선윤

별지