

대전지방법원 2021. 11. 12 선고 2020나125557 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

대전지방법원 2021. 11. 12 선고 2020나125557 판결

대전지방법원 천안지원 2020. 11. 11 선고 2019가단6702 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인 A

피고, 항소인 겸 피항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이기영, 이동화

변론 종결 2021. 9. 3.

판결 선고 2021. 11. 12.

제1심판결 대전지방법원 천안지원 2020. 11. 11. 선고 2019가단6702 판결

주문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

가. 피고 B은 원고에게 33,468,866원 및 이에 대하여 2020. 10. 7.부터 2021. 11. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 C은 원고에게 5,795,799원 및 이에 대하여 2020. 10. 7.부터 2021. 11. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 C에 대한 나머지 항소와 피고들의 항소를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1의 가, 나항 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게, 피고 B은 46,913,143원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날¹⁾부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 C은 10,815,063원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날²⁾부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 이 법원에서 건물철거 및 토지인도 청구 부분을 취하하였다).

2. 항소취지

가. 원고 : 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.

원고에게, 피고 B은 33,468,866원 및 이에 대하여 2020. 10. 7.부터 이 사건 소장부분 송달일³⁾까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 C은 8,281,655원 및 이에 대하여 2020. 10. 7.부터 이 사건 소장부분 송달일⁴⁾까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고들 : 제1심 판결 중 피고들 패소 부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 다음 사항을 고치는 외에는 제1심 판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(약어, 별지 포함).

○ 고치는 부분

제1심 판결 제4쪽 12~13행(제1. 가. 아.)을 다음과 같이 고친다.

『아. 아산시는 이 사건 토지에 관하여 2020. 3. 16. 공공용지의 협의취득을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.』

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 부당이득 반환의무의 발생

타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 실제로 건물을 사용·수익하고 있지 않더라도 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 참조).

피고 B은 이 사건 제1건물을 소유함으로써 법률상 원인 없이 그에 상응하는 이 사건 (ㄱ) 부분 토지의 차임 상당을 부당이득하고 있고, 피고 C은 이 사건 제2건물을 소유함으로써 법률상 원인 없이 그에 상응하는 이 사건 (ㄴ) 부분 토지의 차임 상당을 부당이득하고 있다. 나아가 갑 제22, 23, 25(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 의하면 피고들이 이 사건 토지의 석축과 경계에 헨스를 설치하고 건물을 제외한 나머지 부분까지 주차장으로 사용한 사실, 피고 B은 아산시로부터 이 사건 제1건물 이외에 헨스 및 체리나무 등에 대하여도 지장물로 보상결정을 받은 사실이 인정되고, 피고들은 이 사건 토지의 전소유자인 E으로부터 이 사건 토지 전체에 대한 사용승낙을 얻었음을 주장하고 있는바, 이를 종합하면 피고들은 원고가 소유권을 취득하기 이전부터 이 사건 토지 전체를 점유한 사실이 인정된다. 피고들은 이 사건 제1, 2건물을 각 소유하면서 나머지 토지를 주차장으로 사용하였는바 그 건물 면적비율대로 나머지 토지를 사용한 것으로 인정5) 한다. 따라서 피고 B은 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2010. 10. 18.부터 원고가 소유권을 상실하기 전날인 2020. 3. 15.까지 이 사건 (ㄱ) 부분 토지 및 주차장 중 이 사건 제1건물 면적

비율에 대한 토지의 차임 상당액을, 피고 C은 이 사건 (ㄴ) 부분 토지 및 주차장 중 이 사건 제2건물 면적 비율에 대한 토지 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 부당이득반환의 범위

1) 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이고, 제1심 감정인 G의 감정결과에 의하면 이 사건 토지(면적 346m²)에 관하여 임대차 보증금이 없는 경우의 임료는 아래 표와 같은 사실을 인정할 수 있다.

충청남도 아산시 D	전	346	2010.10.15. ~ 2011.10.14.	5,304,000	442,000
2011.10.15. ~ 2012.10.14.	5,584,000	465,000			
2012.10.15. ~ 2013.10.14.	5,730,000	448,000			
2013.10.15. ~ 2014.10.14.	5,969,000	497,000			
2014.10.15. ~ 2015.10.14.	6,093,000	508,000			
2015.10.15. ~ 2016.10.14.	6,342,000	529,000			
2016.10.15. ~ 2017.10.14.	6,425,000	535,000			
2017.10.15. ~ 2018.10.14.	6,602,000	550,000			
2018.10.15. ~ 2019.10.14.	6,768,000	564,000			
2019.10.15. ~ 2020.3.15.	2,911,000(기간임료)	579,000			
합계	57,728,000				

2) 이에 의하면 피고 B은 2010. 10. 18.부터 피고 C이 이 사건 제2건물을 증축하기 전인 2014. 9. 1.까지 이 사건 토지 346m² 전부에 대한 부당이득금 21,840,207원[= 5,304,000원 × 362일/365일 + 5,584,000원 + 5,730,000원 + 5,969,000원 × 322/365, 원 미만 버림, 이하 같다]과 2014. 9. 2.부터 2020. 3. 15.까지 이 사건 토지 중 원고가 점유하였다고 봄이 상당한

06.9.1에 대한 부당이득금 2,746,836원(4,696,000원 × 43/365 + 6,093,000원 + 6,342,000원 + 6,425,000원 + 6,602,000원 + 6,768,000원 + 2,911,000원)×265.12/346] 합계 49,305,564원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있으나 원고가 구하는 바에 따라 46,913,143원 및 이에 대한 지연손해금을 명하기로 한다.

피고 C은 이 사건 제2건물 증축일 이후로 원고가 구하는 2014. 9. 15.부터 2020. 3. 15.까지 이 사건 토지 부당이득금 8,349,143원(상정액 800.88㎡×36/365 × 54,093,000원 + 26,342,000원 + 6,425,000원 + 6,602,000원 + 6,768,000원 + 2,911,000원)×80.88/346] 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 피고들의 부당이득액 관련 주장에 대한 판단 피고들은, 이 사건 토지는 완충녹지로서 공법상 제한을 받는 상태로 건축이 금지되는 상태의 토지로 평가되었어야 함에도 불구하고 제1심 감정인은 전체 토지를 업무용 건물로 이용하고 있는 상태로 감정한 잘못이 있다고 주장한다. 그러나 타인의 토지를 권원 없이 점유하고 있는 자가 그 토지의 소유자에 반환하여야 할 부당이득액을 산정하기 위한 토지의 기초가격은 점유자가 점유를 개시할 당시의 현실적 이용상태를 기준으로 평가되어야 하고(대법원 2006. 5. 12. 선고 2005다31736 판결 등 참조). 피고들은 이 사건 토지가 건축이 금지되는 곳임에도 스스로 불법 건축물을 신축 혹은 증축하여 업무용 건물로 이용하였는바, 이로 인하여 얻은 원고의 이득은 업무용 건물로 이용하고 있는 상태로 평가되어야 함이 타당하다. 피고들의 주장은 이유 없다.

다. 소결

원고에게, 피고 B은 46,913,143원 및 그 중 제1심 판결에서 인용한 부분인 13,444,134원에 대하여는 2020. 9. 28.자 청구취지 및 청구원인변경신청서가 피고들에게 송달된 다음날인 2020. 10. 7.부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 제1심 판결 선고일인 2020. 11. 11.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을, 그 나머지 33,469,009원 중 원고가 항소한 범위로서 이 법원에서 추가로 지급을 명하는 부분인 33,468,866원 및 이에 대하여 2020. 9. 28.자 청구취지 및 청구원인변경신청서가 피고들에게 송달된 다음날인 2020. 10. 7.부터 이 판결 선고일인 2021.

11. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있고, 피고 C은 8,329,144원 및 그 중 제1심 판결에서 인용한 부분인 2,533,345원에 대하여는 2020. 9. 28.자 청구취지 및 청구원인변경신청서가 피고들에게 송달된 다음날인 2020. 10. 7.부터 피고가 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 제1심 판결 선고일인 2020. 11. 11.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을, 그 나머지 이 법원에서 추가로 지급을 명하는 부분인 5,795,799원에 대하여는 2020. 9. 28.자 청구취지 및 청구원인변경신청서가 피고들에게 송달된 다음날인 2020. 10. 7.부터 피고가 이행의무의 존재 여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 11. 12.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고들의 나머지 주장에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심 판결 제2의 다항과 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결의 원고 패소 부분 중 이와 결론을 일부 달리한 부분은 부당하므로, 원고의 피고 B에 대한 항소와 피고 C에 대한 일부 항소를 받아들여 이를 각 취소하고 피고들에 대하여 이 법원에서 추가로 인정한 위 돈의 지급을 명하며, 제1심 판결 중 피고 C에 대한 나머지 부분은 정당하므로 이에 대한 원고의 항소 및 피고들의 항소는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장판사박상준

판사신지은

판사이효선

1) 2) '원고는 2020. 9. 28.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서로 금전지급을 추가하였는바, 2020.

9. 28.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 송달 다음날'의 오기로 보인다.

2) 4) 제1심 판결 선고일인 2020. 11. 11.의 오기로 보인다.

3) 피고들이 이 사건 제1, 2건물을 각각 점유하는 기간 동안 "그 건물들의 주차장으로 사용한 나머지 토지 부분"은 피고들의 공동점유로 봄이 타당하나, 원고가 구하는 바에 따라서 위 나머지 토지 부분을 각각의 건물 면적 비율대로 피고들이 점유한 것으로 보아 가분채권으로 청구하는 것이 피고들에게 불리하지 않으므로, 제1, 2 건물 면적 비율대로 나머지 토지를 사용한 것으로 본다.

4) 원래 수식은 $[80.64 + (346 - 80.64 - 24.60) \times 80.64 / (80.64 + 24.60)]$ 이나, $346 \times 80.64 / (80.64 + 24.60)$ 과 같은 수식임이 계산상 명백하다.

5) 원래 수식은 $[24.60 + (346 - 80.64 - 24.60) \times 24.60 / (80.64 + 24.60)]$ 이나, $346 \times 24.60 / (80.64 + 24.60)$ 과 같은 수식임이 계산상 명백하다.