

서울동부지방법원 2020. 4. 24 선고 2018가단121401 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 다승

담당변호사 고은석, 김수원, 김희선

소송복대리인 변호사 곽지현

피 고 B

소송대리인 변호사 황혁

변론 종결 2020. 3. 20.

판결 선고 2020. 4. 24.

주 문

1. 피고는 원고에게 540,578원 및 2020. 1. 26.부터 서울 서대문구 C 대 1210.6㎡ 중별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각점을 순차로 연결한 선내 '나' 부분 74.7㎡에 관하여 원고의 지분소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일 중 먼저 도래하는 날까지 월 17,438원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 540,578원 및 2020. 1. 26. 부터 별지 목록 제2 기재 부동산 중 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각점을 순차로 연결한 선내 L 부분 74.7㎡의 점유종료시까지 월 17,438원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 6. 26. D로부터 서울 서대문구 C 대 1210.6㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 1953분의 16.4 지분을 매수하였고, 지상 건물은 소유하고 있지 않다.

나. 피고는 2006. 6. 26.부터 이 사건 토지 중 1953분의 42 지분을 소유하고 있고, 이 사건 토지 중 주문 기재 부분 지상에 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 소유하여 이 사건 토지 중 주문 기재 부분을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 부당이득반환청구권의 발생

가. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 이 사건 건물의 소유자로서 그 부지인 이 사건 토지 중 주문 기재와 같이 74.7㎡를 점유·사용하여 그 부분만큼 사용이익을 얻은 반면, 원고는 이 사건 토지의 공유자임에도 피고의 점유부분을 전허사용수익을 하지 못하여 원고의 지분에 상응하는 사용이익 상당의 손해를 입고 있다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 원고의 지분에 상응하는 토지의 사용이익 상당의 손해를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 구분소유적 공유관계 주장에 관한 판단

가) 피고는, 이 사건 토지 외 이 사건 토지와 인접한 5필지의 지분을 소유하고 있고, 그 토지의 공유자들과 사이에 상호 명의신탁하여 적법하게 이 사건 토지 중 일정부분을 점유하고 있는 것이다. 또한 원·피고 이전의 이 사건 토지 공유자들 사이에는 묵시적으로나마 각 특정 소유 부분에 따라 위 토지를 사용 수익한다는 특약이 있었을 것으로 짐작되고, 피고보다 늦게 공유지분을 취득한 원고도 이와 같은 위 토지 사용 수익 관계 및 피고의 이 사건 건물의 점유, 사용에 대해 알고 있었을 것인바, 이전공유자들의 위 특약은 그 특정승계인들인 원고와 피고에게 당연 승계된다고 할 것이 다. 따라서 피고가 부당이익을 한 것이 아니라고 주장한다.

나) 구분소유적 공유관계는 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있어야만 적법하게 성립할 수 있고, 공유자들사이에서 특정 부분을 각각의 공유자들에게 배타적으로 귀속시키려는 의사 합의가 이루어지지 아니한 경우에는 이러한 관계가 성립할 여지가 없으며(대법원 2005. 4. 29. 선고 2004다71409 판결, 대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다44313 판결 등 참조), 한편, 구분소유적 공유관계에 있어서, 각 구분소유적 공유자가 자신의 권리를 타인에게 처분하는 경우 중에는 구분소유의 목적인 특정 부분을 처분하면서 등기부상의 공유지분을 그 특정 부분에 대한 표상으로서 이전하는 경우와 등기부의 기재대로 1필지 전체에 대한 진정한 공유지분으로서 처분하는 경우가 있을 수 있는데, 이 중 전자의 경우에는 그 제3자에 대하여 구분소유적 공유관계가 승계되나, 후자의 경우에는 제3자가 그 부동산 전체에 대한 공유지분을 취득하고 구분소유적 공유관계는 소멸한다(대법원 2008.2. 15. 선고 2006다68810, 68827 판결 참조).

다) 앞서 본 사실 및 을 제 1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 2017. 6. 26. 이 사건토지의 공유자 중 1인이었던 D로부터 그 지분을 매수하였는데, 당시 이 사건 토지의 위치와 면적을 특정하여 구분소유하기로 약정하였다고 볼 증거가 없고, 그 이후로도 새로이 구분소유약정이 체결되었음을 인정할 증거가 없는 점, ② 부동산등기부상 이 사건 토지의 공유자 수는 이 사건 토지 위에 건물을 소유한 수 보다 훨씬 많고, 피고를 비롯한 일부 공유지분권자만 이 사건 토지 위에 건물을 소유하며 자신들의 지분 비율에

상응하는 면적 이상을 사용·수익하고 있으며, 원고는 전혀 위 토지를 사용·수익하고 있지 아니한 점, ③ 피고가 이 사건 토지 지분을 취득할 때 위 토지 지상의 건물의 소유권도 함께 취득하기는 하였으나, 위 2항과 같은 사정에 비추어 피고가 이 사건토지 지분을 취득할 무렵 공유자 모두의 실제 소유 현황을 정확히 반영한 구분소유약정이 체결되었다고 단정하기도 어려운 점, ④ 원고나 피고가 위치와 면적을 특정하여 매수하였다는 토지가 어느 부분인지를 명확히 알 수 있는 증거가 없고, 그 나머지 공유자들의 구분소유 목적인 특정부분을 알 수도 없는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고와 피고 및 이 사건 토지의 나머지 공유자들 사이에 위 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 위 토지를 구분소유하기로 하는 명시적 내지 묵시적 약정이 있었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 권리남용 주장에 관한 판단

피고는, 원고가 상호명의신탁 관계에 의한 특정부분을 매수한 것이 아니고 단순히 공유지분만을 매수한 것이라면 원고는 이 사건 토지에 대하여 약3평($10\text{㎡}=1210.6\text{㎡}\times 1953\text{분의 }16.4$)을 매수하여서 기존의 건물 소유자들에 대하여 부당이득반환을 구하는 것은 반사회적 행위 및 불공정행위일 뿐만 아니라, 신의성실의 원칙에도 위배되고, 권리남용이라고 주장한다.

살피건대, 이 사건 토지의 공유자인 원고가 그 보존행위로서 배타적 사용자인 피고에게 자신의 지분에 한하는 부당이득반환을 구하는 것이 권리남용에 해당한다고 보기 어려우므로 피고의 위 주장도 이유 없다.

3. 부당이득반환의 범위

피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인데, 이 법원의 감정인 E에 대한 임료감정축탁결과에 의하면, 이 사건 토지 중 피고 점유 부분의 2019.1. 1.부터 2019. 11. 25.까지 월 임료가 m^2 당 27,800원인 사실이 인정되고, 특별한 사정이 없는 한 그 이휘의 월 임료도 같을 것으로 추인된다. 따라서 피고가 원고에게 반환하여야 하는 부당이득액은 원고가 이 사건 토지의 지분을 매수한 2017. 6. 26.부터 2020. 1. 25.까지의 임료 상당액으로서 $540,590\text{원}(= 74.7\text{㎡} \times 16.4/1953 \times 27,800\text{원} \times 31\text{개월})$ 이고, 2020. 1. 26.부터는 월 17,438원($= 74.7\text{㎡} \times 16.4/1953 \times$

27,800원)이다.

다만, 피고가 위 부분을 점유하고 있다고 하더라도, 원고가 이 사건 토지에 대한 고유지분권을 상실할 경우 더 이상 부당이득의 반환을 구할 수는 없으므로, 임료 상당부당이득반환청구의 종기는 원고의 소유권 상실일 또는 해당 피고의 점유 종료일 중먼저 도래하는 날로 제한한다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 540,578원 및 2020. 1. 26.부터 주문 제1항 기재와 같은 피고의 점유 부분에 관한 원고의 지분소유권 상실일 또는 피고의 점유 종료일 중 먼저도래하는 날까지 월 17,438원의 비율에 의한 금원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

4. 결론

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

판사 조실

별지

도면



