

서울중앙지방법원 2018. 7. 25 선고 2016가합26544 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. 망 E의 소송수계인

가. F

나. G

다. H

6. I

7. J

8. K

9. L

10. M

피고N

변론 종결2018. 7. 4.

판결 선고2018. 7. 25.

주 문

1. 피고는 원고들에게,

가. 별지 1 부동산 목록 제1항 기재 건물을 철거하고,

- 나. 별지 3 인용금액 합계표의 '과거분 합계' 해당란 기재 각 돈을 지급하고,
다. 2017. 10. 7.부터 별지 1 부동산 목록 제2, 3, 4, 5, 6, 7, 8항 기재 각 토지 부분에 관한 피고의 점유종료일 또는 원고들의 안양시 동안구 ○ 대 1,755m²에 관한 지분 소유권 상실일까지 매월 별지 3 인용금액 합계표의 '장래분 월임료' 해당란 기재 각 금액의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 안양시 동안구 ○ 대 1,755m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 P, Q, R은 각 8/42 지분에 관하여, S와 원고 K, A은 각 2/42 지분에 관하여, T는 9/42 지분에 관하여, U은 3/42 지분에 관하여 1937. 12. 23. 호주상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 P, Q, R, S, U의 사망에 따른 상속 등으로 인한 소유권이전등기가 순차적으로 마쳐짐에 따라 아래 [표 1] 기재와 같이 원고 A, B, C, D, 망 E, I, J, K, L, M과 소외 V, W, X 및 피고가 이 사건 토지를 각 지분의 비율로 공유하게 되었는데, 각 지분의 이전 과정은 아래 [표 2] 기재와 같다.1)

[표 1]

1	원고 A	2910600 분의 161700
2	원고 B	2910600 분의 288750
3	원고 C	2910600 분의 217000

1	원고 A	2910600 분의 161700
4	원고 D	2910600 분의 11550
5	원고 망 E	2910600 분의 310100
6	원고 I	2910600 분의 11550
7	원고 J	2910600 분의 11550
8	원고 K	2910600 분의 161700
9	원고 L	2910600 분의 288750
10	원고 M	2910600 분의 11550
11	V	2910600 분의 311850
12	W	2910600 분의 50400
13	X	2910600 분의 386694
14	피고	2910600 분의 687456

[표 2]

나. 망 E는 이 사건 소가 진행 중이던 2017. 4. 9. 사망하였고, 망 E의 상속인인 원고 F, G, H 사이에 이 사건 토지에 관한 망 E의 공유지분 중 원고 F이 30/100 비율을, 원고 G이 45/100 비율을, 원고 H이 25/100 비율을 각 상속받기로 하는 내용의 상속재산분할협의를 이루어졌다. 위 상속재산분할협약에 의하여 망 E의 위 공유지분이 위 원고들에게 상속됨에 따라 이 사건 토지에 관한 공유지분 비율은 아래 [표 3] 기재와 같이 변경되었고, 위 원고들은 망 E의 이 사건 소송을 수계하였다.

[표 3]

1	원고 A	2910600 분의 161700
2	원고 B	2910600 분의 288750
3	원고 C	2910600 분의 217000
4	원고 D	2910600 분의 11550
5-가-나-다	원고 망 E소송수계인 F소송수계인 G소송수계인 H	2910600 분의 93030
2910600 분의 139545		
2910600 분의 77525		
6	원고 I	2910600 분의 11550

1	원고 A	2910600 분의 161700
7	원고 J	2910600 분의 11550
8	원고 K	2910600 분의 161700
9	원고 L	2910600 분의 288750
10	원고 M	2910600 분의 11550
11	V	2910600 분의 311850
12	W	2910600 분의 50400
13	X	2910600 분의 386694
14	피고	2910600 분의 687456

다. 피고는 이 사건 토지에 별지 1 부동산 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 1996. 8. 24. 소유권보존등기를 마쳤고, 그 무렵부터 현재까지 위 건물에서 'AE'라는 상호로 식당을 운영하면서 별지 1 부동산 목록 제2 내지 8항 기재 각 토지 부분 합계 387m²(이하 '이 사건 식당 부지'라 한다)를 위 식당의 부지 등으로 점유·사용하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 11호증의 각 기재 및 영상(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 건물의 철거 청구에 관한 판단

소수지분을 소유하고 있는 공유자나 그 소수지분에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 사람이라 할지라도 다른 공유자와의 협의 없이는 공유물을 배타적으로 점유하여 사용·수익할 수 없으므로, 다른 공유자는 자신이 소유하고 있는 지분이 과반수에 미달되더라도 협의 없이 공유물을 점유하고 있는 소수지분 공유자에 대하여 공유물의 보존행위로서 공유물의 인도를 청구할 수 있고(대법원 1994. 3. 22. 선고 93다 9392, 93다9408 전원합의체 판결, 대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조), 위와 같은 공유물의 보존행위에는 해당 공유물 위에 건축된 지상 건물의 철거 등 점유배제를 구할 권리가 포함된다고 봄이 상당하다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다 57935 판결 취지 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 원고들은 이 사건 토지에 관한 공유자로서²⁾ 그 공유물의 보존을 위하여 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 건축하여 이 사건 식당 부지를 점유하고 있는 피고에게 방해배제를 구할 수 있으므로,³⁾ 피고는 원고들에게 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물을 철거할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구에 관한 판단

1) 부당이득반환의무의 발생 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있고 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정하는 것이므로 공유물의 구체적인 사용·수익의 방법에 관하여 공유자들 사이에 지분 과반수의 합의 없이 공유자 중의 1인이 이를 배타적으로 점유·사용하고 있다면 다른 공유자에 대하여는 그 지분에 상응하는 부당이득을 하고 있는 것이 된다(대법원 2006. 11. 24. 선고 2006다49307, 49314 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 토지에 관하여 2006. 1. 25.자 매매 및 2013. 6. 24.자 공매를 원인으로 과반수에 미치지 못하는 687,456/2,910,600의 공유지분을 취득하였을 뿐이고, 달리 피고가 이 사건 건물을 건축하여 이 사건 식당 부지를 배타적으로 점유·사용하는 것에 대하여 위 토지의 공유지분 과반수를 보유한 공유자들의 동의를 받은 사실을 인정할 증거가 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 피고가 이 사건 식당 부지를 점유하기 시작한 1996년경 이후로서 원고들이 구하는 바에 따라 2006. 10. 13.부터의 부당이득금을 원고들의 각 공유지분 비율에 따라 반환할 의무가 있다.

2) 부당이득반환의 범위 가) 피고가 원고들에게 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라 할 것인바, 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2006. 10. 13.부터 2016. 10. 12.까지의 이 사건 식당 부지에 관한 차임 상당액에 원고별 공유지분을 곱하면 아래 [표 4-1] 및 [표 4-2]의 원고별 '합계' 해당란 기재 각 금액과 같으므로, 피고는 원고들에게 기발생 부당이득금으로 위 각 금액을 지급할 의무가 있다.

[표 4-1]

2006.10.13.~2007.10.12.	5,085원	1,967,895원	1,311,930원	2,342,732원	1,760,599원	93,709원	93,709원	93,709원
-------------------------	--------	------------	------------	------------	------------	---------	---------	---------

2006.10.13.~2007.10.12.	5,085원	1,967,895원	1,311,930원	2,342,732원	1,760,599원	93,709원	93,709원	93,709원
2007.10.13.~2008.10.12.	5,570원	2,155,590원	1,437,060원	2,566,179원	1,928,522원	102,647원	102,647원	102,647원
2008.10.13.~2009.10.12.	5,405원	2,091,735원	1,394,490원	2,490,161원	1,871,394원	99,606원	99,606원	99,606원
2009.10.13.~2010.10.12.	4,930원	1,907,910원	1,271,940원	2,271,321원	1,706,932원	90,852원	90,852원	90,852원
2010.10.7.~2011.10.6.	4,660원	1,803,420원	1,202,280원	2,146,929원	1,613,449원	85,877원	85,877원	85,877원
2011.10.13.~2012.10.12.	4,850원	1,876,950원	1,251,300원	2,234,464원	1,679,234원	89,378원	89,378원	89,378원
2012.10.13.~2013.10.12.	4,590원	1,776,330원	1,184,220원	2,114,679원	1,589,213원	84,587원	84,587원	84,587원
2013.10.13.~2014.10.12.	4,170원	1,613,790원	1,075,860원	1,921,179원	1,443,795원	76,847원	76,847원	76,847원
2014.10.13.~2015.10.12.	4,215원	1,631,205원	1,087,470원	1,941,911원	1,459,375원	77,676원	77,676원	77,676원
2015.10.13.~2016.10.12.	3,890원	1,505,430원	1,003,620원	1,792,179원	1,346,849원	71,687원	71,687원	71,687원
합계	12,220,170원	21,821,734원	16,399,362원	872,866원	872,866원	872,866원		

[표 4-2]

2006.10.13.~2007.10.12.	5,085원	1,967,895원	1,311,930원	2,342,732원	93,709원	1,132,179원	754,785원	628,988원
2007.10.13.~2008.10.12.	5,570원	2,155,590원	1,437,060원	2,566,179원	102,647원	1,240,164원	826,776원	688,980원
2008.10.13.~2009.10.12.	5,405원	2,091,735원	1,394,490원	2,490,161원	99,606원	1,203,427원	802,284원	668,570원
2009.10.13.~2010.10.12.	4,930원	1,907,910원	1,271,940원	2,271,321원	90,852원	1,097,668원	731,778원	609,815원
2010.10.7.~2011.10.6.	4,660원	1,803,420원	1,202,280원	2,146,929원	85,877원	1,037,552원	691,701원	576,417원
2011.10.13.~2012.10.12.	4,850원	1,876,950원	1,251,300원	2,234,464원	89,378원	1,079,856원	719,903원	599,919원
2012.10.13.~2013.10.12.	4,590원	1,776,330원	1,184,220원	2,114,679원	84,587원	1,021,966원	681,311원	567,759원
2013.10.13.~2014.10.12.	4,170원	1,613,790원	1,075,860원	1,921,179원	76,847원	928,453원	618,968원	515,807원
2014.10.13.~2015.10.12.	4,215원	1,631,205원	1,087,470원	1,941,911원	77,676원	938,472원	625,648원	521,373원

2006.10.13.~2007.10.12.	5,085원	1,967,895원	1,311,930원	2,342,732원	93,709원	1,132,179원	754,785원	628,988원
2015.10.13.~2016.10.12.	3,890원	1,505,430원	1,003,620원	1,792,179원	71,687원	866,111원	577,407원	481,172원
합계	12,220,170원	21,821,734원	872,866원	10,545,848원	7,030,561원	5,858,800원		

2) 한편, 갑 제10호증의 기재에 의하면, 이 사건 토지의 2016. 4. 1.부터 2017. 3. 31.까지의 차임 합계는 67,731,000원이고, 이를 월 차임으로 환산하면 5,644,200원이며, m²당 월 차임은 3,510원(= 5,644,200원 / 1,605m², 십원 미만 버림)인 사실을 알 수 있는바, 그 이후의 차임도 같은 금액일 것으로 추인되므로, 이 사건 토지에 포함된 이 사건 식당 부지의 2017. 10. 7.부터의4) 월 차임은 1,358,370원(= 3,510원 × 387m²)이고, 위 금액에 원고별 공유지분을 곱하면 아래 [표 5-1] 및 [표 5-2]의 원고별 '장래 발생하게 될 부당이득금' 해당란 기재 각 금액과 같으므로, 피고는 원고들에게 2017. 10. 7.부터 피고의 이 사건 식당 부지의 점유종료일 또는 원고들의 이 사건 토지에 관한 지분 소유권 상실일까지의 부당이득금으로 매월 위 각 금액의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

[표 5-1]

2017. 10.7.부터	3,510원	1,358,370원	75,465원	134,758원	101,273원	5,390원	5,390원	5,390원
---------------	--------	------------	---------	----------	----------	--------	--------	--------

[표 5-2]

2017. 10.7.부터	3,510원	1,358,370원	75,465원	134,758원	5,390원	65,125원	43,416원	36,180원
---------------	--------	------------	---------	----------	--------	---------	---------	---------

3) 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 식당 부지의 점유로 인한 부당이득금으로 2006. 10. 13.부터 2016. 10. 12.까지의 차임 상당액 합계인 별지 3 인용금액 합계표의 '과거분 합계' 해당란 기재 각 돈 및 2017. 10. 7.부터 이 사건 식당 부지에 관한 피고의 점유종료일 또는 이 사건 토지에 관한

원고들의 지분 소유권 상실일까지 매월 별지 3 인용금액 합계표의 '장래분 월임료' 해당란 기재 각 금액의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고의 시아버지인 AF은 1950년경 원고들의 선대인 AG의 부인 U에게 이 사건 토지에 관한 매매대금을 지급하고 토지매매계약을 작성함으로써 위 토지를 매수하였으나 6·25 사변을 거치면서 위 토지매매계약서가 멸실되었다. AF은 위와 같이 매수한 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하기 시작하였고, 이후 피고가 위 토지에 관한 AF의 점유를 승계하여 계속 점유함으로써 이 사건 식당 부지 부분을 포함하여 위 토지에 관한 취득시효가 완성되었다. 따라서 원고들은 피고에 대하여 취득시효 완성을 원인으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의무를 부담할 뿐이고, 이 사건 토지의 일부분인 이 사건 식당 부지의 점유가 불법점유임을 이유로 원고들이 피고에게 이 사건 건물의 철거 및 불법점유로 인한 부당이득의 반환청구를 할 수 없다.

나. 판단

살피건대, 피고의 시아버지가 원고들의 선대로부터 이 사건 토지를 매수한 사실을 인정할 아무런 증거가 없고, 달리 피고가 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 이 사건 각 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김형훈

판사김신유

판사이선말

별지

1) 원고들은 모두 상속을 원인으로 이 사건 토지에 관한 공유지분을 취득하였고, 피고는 2006. 1.

25.자 매매 및 2013. 6. 24.자 공매를 원인으로 위 토지에 관한 공유지분을 취득하였다.

2) 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관한 원고들의 공유지분을 모두 더하면 과반수가 넘는 1,474,200/2,910,600이다.

3) 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관한 피고의 공유지분은 687,456/2,910,600으로서 과반수에 미치지 못한다.

4) 앞서 본 바와 같이 기발생 부당이득금은 2016. 10. 12.까지 발생한 금액을 계산하였으나, 그 이후에 발생한 부당이득금은 원고들이 구하는 바에 따라 2017. 10. 7.부터 발생한 금액을 계산한다.