

의정부지방법원 2017. 6. 13 선고 2016가단107486 판결 [건물철거 및 토지인도등]

## 전 문

원고A

피고B

변론 종결 2017. 3. 14.

판결 선고 2017. 6. 13.

## 주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 동두천시 C 임야 7,692m<sup>2</sup> 중 별지 감정도 표시 24, 25, 26, 27, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠부분 유기견보호시설을 철거하고, 같은 감정도 표시 13, 41, 42, 43, 40, 39, 38, 37, 36, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 24, 17, 16, 15, 14, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉡부분 1,079m<sup>2</sup>를 인도하며,

나. 동두천시 C 임야 7,692m<sup>2</sup> 중 별지 감정도 표시 20, 21, 22, 23, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉢부분 재활용수거함을 철거하고, 같은 감정도 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉣부분 23m<sup>2</sup> 시멘트포장을 철거하며, 위 ㉢부분 토지 23m<sup>2</sup>를 인도하고,

다. 동두천시 C 임야 7,692m<sup>2</sup> 중 별지 감정도 표시 6, 45, 44, 43, 42, 41, 5, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉤부분 223m<sup>2</sup> 시멘트포장을 철거하고, 위 ㉤부분 토지 223m<sup>2</sup>를 인도하라.

2. 피고는 원고에게,

가. 6,275,500원 및 이에 대하여 2017. 3. 11.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 2016. 12. 1.부터 동두천시 C 임야 7,692m<sup>2</sup> 중 별지 감정도 표시 13, 41, 42, 43, 40, 39, 38,

37, 36, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 24, 17, 16, 15, 14, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠부분 1,079m<sup>2</sup> 및 같은 감정도 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉡부분 23m<sup>2</sup> 및 같은 감정도 6, 45, 44, 43, 42, 41, 5, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉢부분 223m<sup>2</sup>의 인도완료일까지 월 123,500원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 1999. 6. 24. 동두천시 C 임야 7,692m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 2분의 1 지분에 관하여 1999. 6. 11.자 매매를 원인으로 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 2014. 5.

30. 이 사건 토지의 2분의 1 지분에 관하여 2014. 5. 29.자 증여를 원인으로 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2014. 5. 30. 이 사건 토지에 인접한 동두천시 D 종교용지 2,226m<sup>2</sup>의 2분의 1 지분에 관하여 2014. 5. 29.자 증여를 원인으로 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지에 인접한 토지 지상에 신축된 동두천시 E, D 제1호 철근콘크리트조

콘크리트경사슬래브지붕 2층 문화 및 집회시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 2002. 9.

19. F 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌고, 2003. 1. 6. 2003. 1. 3.자 증여를 원인으로 피고 명의의

소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 피고는 2003. 4. 7.경부터 현재까지 계속하여 이 사건 건물에서 납골당을 운영하여 오고 있다. 마. 피고는 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 13, 41, 42, 43, 40, 39, 38, 37, 36, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 24, 17, 16, 15, 14, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠부분 1,079㎡(이하 '이 사건 토지 중 ㉠부분'이라 한다) 중 같은 감정도 표시 24, 25, 26, 27, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉡부분에 유기견보호시설을, 같은 감정도 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉢부분 23㎡(이하 '이 사건 토지 중 ㉢부분'이라 한다) 중 같은 감정도 표시 20, 21, 22, 23, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉣부분에 재활용수거함을 각 설치하였다. 그리고 피고는 이 사건 토지 중 ㉢부분과 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 6, 45, 44, 43, 42, 41, 5, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉤부분 223㎡(이하 '이 사건 토지 중 ㉤부분'이라 한다)에 시멘트포장을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 9호증의 각 기재, 이 법원의 검증결과, 감정인 G의 감정결과, 변론 전체의 취지

## 2. 피고의 이 사건 토지 중 ㉠, ㉡, ㉢ 부분 점유 여부에 관한 판단

갑 제1 내지 4, 7, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제3호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 검증결과, 감정인 G의 감정결과, 변론 전체의 취지에 의하면, 다음의 각 사정이 인정된다.

① 피고는 2010년경 이 사건 토지 중 ㉠ 부분을 평탄화시키는 공사를 실시하였고, 인접한 타인 소유 토지와 경계에 해당하는 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 31, 32, 33, 34, 35의 각 점을 이은 부분에 대문(흰색)과 펜스를 설치하였으며, 이 사건 토지 중 ㉠ 부분에 식재된 나무 옆에 목재 벤치와 돌을 설치해 두었다.

② 피고는 일자 불상경에 이 사건 토지 중 ㉡ 부분에 유기견 보호시설을, ㉢ 부분에 재활용수거함을 각 설치하였고, 이 사건 토지 중 ㉢ 부분과 ㉣ 부분에 시멘트포장을 하여 이 사건 건물의 진입부지 등으로 사용하고 있다.

③ 이 사건 건물이 이 사건 토지 인근에 있는 유일한 건물이므로, 주로 이 사건 건물의 방문자 또는

이용자가 이 사건 토지를 사용하여 온 것으로 보인다.

④ 이 사건 토지 전체는 부정형의 토지로 완만한 경사지이고, 별지 감정도 표시 ㉠, ㉡ 부분은 수목이 우거진 상태이나, 이 사건 토지 중 ㉢ 부분은 평지에 가까운 상태로 자갈, 모래 등이 깔려 있고 이 사건 건물에 인접한 ㉡ 부분과 ㉢ 부분에 시멘트포장이 되어 있는데, 이러한 현황은 2012. 7월경에도 동일했던 것으로 보인다.

⑤ 피고는 2012. 7월경부터 현재까지 잡초를 제거하거나 땅이 패인 곳을 보수하는 등의 방법으로 이 사건 토지 중 ㉠ 부분을 관리하여 오고 있다.

위 각 사정 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고는 이 사건 토지 중 ㉠ 부분을 이 사건 건물의 방문자 또는 이용자를 위한 주차장부지나 휴게 공간 등으로 사용하고 있다고 봄이 상당하다. 피고는 비록 2014. 5. 30. 이 사건 토지 중 2분의 1 지분을 취득하였으나, 2003. 4. 7.경부터 현재까지 계속하여 자신 소유인 이 사건 건물에서 납골당을 운영하여 오고 있으므로, 원고가 주장하는 2012. 7. 1.부터 계속하여 이 사건 토지 중 ㉠, ㉡, ㉢ 부분을 점유·사용하여 왔다고 봄이 상당하다.

### 3. 철거 및 인도청구에 관한 판단

토지에 관하여 지분을 소유하고 있는 공유자는 다른 공유자와의 협의 없이는 공유물을 배타적으로 점유하여 사용·수익할 수 없으므로, 다른 공유자는 자신이 소유하고 있는 지분이 과반수에 미달되더라도 공유물을 점유하고 있는 자에 대하여 공유물의 보존행위로서 공유물의 인도를 청구할 수 있다(대법원 1994. 3. 22. 선고 93다9392, 9408 전원합의체 판결 등 참조). 또한, 앞서 인정된 사정에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 ㉢ 부분의 유기견보호시설, ㉡ 부분과 ㉢ 부분의 각 시멘트포장을 철거할 의무를 부담하고, 이 사건 토지 중 ㉠, ㉡, ㉢ 부분을 인도할 의무가 있다.

### 3. 금전청구에 관한 판단

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 것이고(대법원 2001. 12. 11. 선고 2000다13948 판결 참조), 공유자 각자는 보존행위로서 건물 전부의 인도를 청구할 수 있지만, 그로 인한 부당이득반환 또는 손해배상은 차임에

해당하는 액 중 자신의 지분에 해당하는 부분에 한정된다(대법원 2002. 10. 11. 선고 2000다17803 판결 참조).

앞서 인정된 사정에 의하면, 피고는 이 사건 토지 중 ㉠, ㉡, ㉢ 부분을 배타적으로 점유하고 있고, 이로 인하여 다른 공유자인 원고에게 위 점유부분의 차임 상당액 중 원고의 지분 부분에 해당하는 손해를 입게 하였으므로, 원고에게 원고가 구하는 2012. 7. 1.부터 이 사건 토지 중 ㉠, ㉡, ㉢ 부분 인도완료일까지 그 점유로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 그 액수에 관하여 살펴본다. 이 법원의 H평가사무소에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 토지 중 ㉠부분 1,079㎡, ㉡부분 23㎡, ㉢부분 223㎡의 2012. 7. 1.부터 2016. 11. 30.까지의 차임 합계액이 12,551,000원인 사실, 이 사건 토지 중 ㉠부분 1,079㎡, ㉡부분 23㎡, ㉢부분 223㎡의 2016. 12. 1.부터 2017. 6. 30.까지의 월 차임이 247,000원인 사실이 인정되고, 2017. 6. 1. 이후의 이 사건 토지 중 ㉠부분 1,079㎡, ㉡부분 23㎡, ㉢부분 223㎡ 월 차임도 247,000원일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게, 2012. 7. 1.부터 2016. 11. 30.까지 발생한 부당이득의 반환으로 6,275,500원(= 12,551,000원÷2) 및 이에 대하여 원고가 구하는 2017. 3. 9.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2017. 3. 11.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 2016. 12. 1. 이후 발생한 부당이득의 반환으로 2016. 12. 1.부터 이 사건 토지 중 ㉠부분 1,079㎡, ㉡부분 23㎡, ㉢부분 223㎡의 인도완료일까지 월 123,500원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(피고가 부당이득반환의무의 존부를 다투고 있는 이상 변론종결일 다음 날 이후 발생한 부당이득에 대하여도 미리 청구할 필요가 있다).

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장현자

별지