

의정부지방법원 2018. 8. 16 선고 2016가단34083 판결 [건물철거 및 토지인도]

---

## 전 문

원고A

피고B

변론 종결 2018. 7. 5.

판결 선고 2018. 8. 16.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 4,585,100원 및 2018. 7. 3.부터 피고가 별지1 목록 기재 부동산을 원고에게 인도하거나 위 부동산에 관한 원고의 지분상실일까지 또는 월 183,404원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/10은 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 ① 별지2 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 철거하고, 별지1 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)을 인도하며, ② 3,851,484원 및 2018. 1. 9.부터 위 철거 및 인도를 완료하는 날까지 월 183,404원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 2016. 6. 3. 이 사건 토지의 1/4 지분에 관한 강제경매 절차에서 위 지분을 낙찰받아 지분 이전등기를 마친 자이고, 피고는 위 토지의 나머지 3/4 지분을 가지고 있는 공유자이다.

나. 피고는 이 사건 건물을 소유하며, 이 사건 토지를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 건물 건물철거 및 토지인도 청구에 관한 판단

#### 가. 관련법리

공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자의 지분의 과반수로서 결정하여야 할 것이고, 과반수의 지분을 가진 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다고 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로, 과반수의 지분을 가진 공유자가 그 공유물을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하다(대법원 2002. 5. 14. 선고 2002다9738 판결, 대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다206584 판결 등 참조).

#### 나. 판단

- 1) 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 토지를 원고가 1/4 지분, 피고가 3/4 지분의 비율로 소유하고 있음은 앞서 본 바와 같다.
- 2) 소수 지분의 공유자인 원고가 과반수 지분의 공유자인 피고를 상대로 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 청구할 수는 없다.
- 3) 원고의 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지 인도 청구는 이유 없다.

### 3. 부당이득 반환 청구에 관한 판단

#### 가. 관련법리

공유토지에 관하여 과반수 공유지분권을 가진 공유자가 그 공유토지의 특정된 한 부분을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하다고 할 것이지만, 이와 같은 경우에

비록 그 특정한 부분이 자기의 공유지분권의 비율에 상당하는 면적의 범위 내라고 할지라도 다른 공유자들 중 지분은 있으나 사용·수익은 전혀 하고 있지 아니함으로써 손해를 입고 있는 자에 대하여는 과반수 공유지분권을 가진 자를 포함한 모든 사용·수익을 하고 있는 공유자가 위와 같이 사용·수익을 전혀 하고 있지 않은 공유자의 공유지분권에 상응하는 부당이득을 하고 있다고 보아야 할 것이다(대법원 2011. 7. 14. 선고 2009다76522 판결 등 참조).

## 나. 판단

- 1) 피고가 이 사건 토지에 관하여 과반수 공유지분권자로서 이를 배타적으로 점유·사용할 수 있는 정당한 권원을 가지고 있음은 앞서 본 것과 같으나, 앞서 인정한 사실에 의하면, 피고는 자신의 공유지분의 범위를 초과하여 원고의 공유지분에 상응하는 부분까지 점유·사용함으로써 법률상 원인 없이 원고의 공유지분에 대한 임료에 상당하는 이익을 얻고, 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입게 하였다고 할 것이다.
- 2) 피고는 원고에 대하여 이 사건 토지의 1/4 지분에 상응하는 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있고, 감정인 C의 임료감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 토지의 지분을 취득할 무렵인 2016. 6. 3.부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2017. 7. 8.까지의 위 지분의 차임 상당액이 월 183,404원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 월 183,404원으로 추정된다. 피고는 원고에게 4,585,100원(=월 차임 상당액 183,404원×2016. 6. 3.부터 2018. 7. 2.까지의 25개월) 및 2018. 7. 3.부터 피고가 이 사건 토지를 인도하거나 위 토지에 관한 원고의 지분상실일까지 이 사건 토지에 관한 원고의 지분상실일까지 월 183,404원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.
- 3) 원고의 이 부분 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

## 4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

## 판사계훈영

별지