

청주지방법원 영동지원 2024. 11. 29 선고 2022가단11745(본소), 2023가단353(반소) 판결
[토지인도 및 건물철거 등 청구 · 건물인도 등]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 나란

담당변호사 이선희, 이정민

소송복대리인 변호사 이세종

피고(반소원고) 1. B

2. C

3. D

4. E

피 고 F

변 론 종 결 2024. 10. 25.

판 결 선 고 2024. 11. 29.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) E, B은 각 7분의 2 지분에 관하여, 피고(반소원고) C, D 및 피고 F은 각 7분의 1 지분에 관하여, 별지 목록 기재 각 지상 주택을 철거하고 그 대지 부분을 인도하고,

나. 피고(반소원고)들 및 피고 F은 공동하여 원고(반소피고)에게 1,331,800원 및 이에 대하여 피고(반소원고) B, C, D은 2024. 1. 19.부터, 피고(반소원고) E, 피고 F은 2024. 1. 20.부터 각 2024. 11. 29.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들에게 별지 1 부동산 목록 기재 각 건물을 인도하고, 별지 2 피고별 청구 금액 중 ‘과거 청구 금액’란 기재 각 돈 및 이에 대하여 2023.

10. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2023. 9. 16.부터 별지 1 부동산 목록 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 매월 별지 2 피고별 청구 금액 중 ‘장래 청구 금액’란 기재 각 돈의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분의 5분의 1은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들 및 피고가 각 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1의 가항 및 피고(반소원고)들과 피고[이하 피고(반소원고)들과 피고를 통틀어 지칭할 때에는 ‘피고들’이라 한다]는 공동하여 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 1,574,650원 및 이에 대한 2023. 12. 20.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

주문 제2항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 4, 7호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 G에 대한 2023. 12. 20. 자 감정축탁 결과, 한국국토정보공사(충북지역본부 영동지사)에 대한 감정축탁 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다.

가. 원고는 충북 영동군 H리(이하 토지를 특정함에 있어 면 단위 이상의 행정구역 명칭은 기재를 생략한다) I 대 645㎡에 관하여 청주지방법원 영동지원 2017. 3. 13. 접수 제2640호로 소유권이전등기를 마치고, J 임야 161㎡ 및 K 임야 947㎡(이하 위 각 토지를 통틀어 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 같은 법원 2020. 12. 30. 접수 제13818호로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 E, B은 각 7분의 2, 피고 C, D, F은 각 7분의 1 비율로 이 사건 토지에 건축된 별지 목록 기재 각 지상 주택(이하 위 각 주택을 통틀어 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 소유하여 그 대지 부분을 점유하고 있다.

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

- 1) 피고들은 권원 없이 이 사건 건물을 공유하고 있으므로 이를 철거하고 이 사건 토지 중 위 각 건물의 대지 부분에 해당하는 토지를 점유한 데 따른 임료에 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.
- 2) 원고는 1984. 혼인 이래 망 M 등과 함께 이 사건 건물에 거주해왔으므로 원고의 이 사건 건물 점유는 사용대차에 의한 적법한 점유에 해당한다. 따라서 피고들이 사용대차계약 해지의 의사를 담은 내용증명을 발송한 2022. 7. 21. 이전의 부당이득반환청구는 이유 없다.

나. 피고들

- 1) 이 사건 토지는 L의 6촌 당숙모인 망 M에게 증여되기로 한 것으로, 망 M의 아들인 피고 F이

부인인 원고에게 증여한 것임에도 불구하고 원고는 매매로 그 소유권을 취득하였다고 주장하므로 부당하게 소유권이전등기를 마친 것이다.

2) 이 사건 건물은 피고들의 망 모 M이 이 사건 토지 소유자인 L로부터 증여받은 이 사건 토지 지상 초가집 3채1)를 1977.경 철거한 후 직접 증·개축 및 신축하여 현재에 이른 것이므로 위 초가집 3채에 대한 관습법상의 법정지상권이 이 사건 건물로 연장·승계되었다고 볼 것이어서 철거의무가 없다.

3) 원고는 권원 없이 피고들이 공유하는 이 사건 건물에서 현재까지 무단으로 거주하였으므로 별지 2 피고별 청구 금액 기재 각 금액을 지급할 의무가 있다.

3. 본소에 관한 판단

가. 건물철거 및 부당이득반환의무 발생 여부

1) 원고가 이 사건 토지를 소유하는 사실, 피고(반소원고) E, B은 각 7분의 2, 피고(반소원고) C, D 및 피고 F은 각 7분의 1 비율로 각 이 사건 건물을 공유하여 이 사건 토지 중 이 사건 건물의 대지 부분을 점유하는 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 이에 대하여 피고들이 관습법상의 법정지상권을 주장하므로 살피건대, 피고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 주장하는 초가집 3채가 존재하였다거나, 망 L가 초가집 3채를 원시취득2) 하는 등으로 이 사건 토지와 동시에 소유하였다고 보기 어렵다.

3) 설령 위 초가집 3채에 관하여 관습법상의 법정지상권이 성립하였다고 보더라도 민법 제187조 단서에 의하면 이를 등기하지 않고서는 양도 또는 처분할 수 없고(대법원 1995. 4. 11. 선고 94다39925 판결 참조), 그 법정지상권의 범위는 구 건물을 기준으로 유지·사용에 필요한 범위 내의 대지 부분으로 한정된다 할 것인데(대법원 1997. 1. 21. 선고 96다40080 판결 참조), 피고들이 제출한 증거들만으로는 위 초가집 3채를 기준으로 한 법정지상권의 범위를 특정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 망 M이 관습법상의 법정지상권을 취득하여 피고들이 이를 승계하였다는 취지의 주장은 받아들일 수 없다.

4) 따라서 피고들은 이 사건 건물을 공유함으로써 별다른 권원 없이 이 사건 토지 중 위 건물의 대지

부분을 점유하고 있다고 봄이 상당하므로 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 그 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다[한편 법정지상권자라 할지라도 대지 소유자에게 지료를 지급할 의무는 있고, 법정지상권이 있는 건물의 소유자가 대지 소유자의 건물 철거나 대지 인도 청구를 거부할 수 있다 하더라도 그 대지를 점유·사용함으로써 인하여 얻은 이득은 부당이득으로서 대지 소유자에게 반환할 의무가 있으므로(대법원 1995. 9. 15. 선고 94다61144 판결 등 참조) 피고들의 주장과 같이 이 사건 건물에 관하여 관습법상의 법정지상권을 취득하였다고 하더라도 부당이득반환의무는 존재한다].

나. 부당이득반환의 범위

이 법원의 주식회사 G에 대한 2023. 10. 26. 자 및 2023. 12. 20. 자 각 감정축탁 결과에 의하면 원고가 이 사건 토지에 관하여 최종적으로 소유권이전등기를 마친 2017. 3. 13.부터 감정일인 2023. 12. 19.3)까지의 이 사건 건물 부지에 해당하는 토지 부분의 차임 합계는 1,331,800원으로 봄이 상당하다.

다. 소결론

따라서 원고에게, 피고(반소원고) E, B은 각 7분의 2 지분에 관하여, 피고(반소원고) C, D 및 피고 F은 각 7분의 1 지분에 관하여, 이 사건 건물을 철거하고, 그 대지 부분을 인도하고, 공동하여 토지 차임 상당의 부당이득금 1,331,800원 및 이에 대하여 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것인바, 부당이득금 반환채권은 기한의 정함이 없는 채권으로 이행을 최고한 다음 날부터 이행지체에 빠진다고 할 것이므로, 위 부당이득금의 반환을 구하는 2024. 1. 12. 자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 각 피고들에게 도달한 날[피고(반소원고) B, C, D은 2024. 1. 19., 피고(반소원고) E, 피고 F은 2024. 1. 20.]부터 피고들이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 11. 29.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소에 관한 판단

가. 건물인도 및 부당이득반환의무 발생 여부

- 1) 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다) E, B은 각 7분의 2 지분, 피고 C, D은 각 7분의 1 지분의 비율로 별지 1 부동산 목록 기재 각 건물을 소유하고 있는 사실, 원고가 위 건물을 계속해서 사용 중인 사실은 앞서 본 바와 같다.
- 2) 이에 대하여 원고가 망 M과의 사이에 별지 1 부동산 목록 기재 각 건물에 관하여 사용대차계약이 체결되었다고 주장하므로 살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 사용대차계약관계를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.
- 3) 따라서 원고는 별다른 권원 없이 별지 1 부동산 목록 기재 각 건물을 점유하고 있다고 봄이 상당하므로 피고들에게 위 건물을 인도하고 그 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 부당이득반환의 범위

- 1) 이 법원의 감정평가법인 N(중부지사)에 대한 감정촉탁 결과에 의하면 원고가 별지 1 부동산 목록 기재 각 건물을 점유한 이후로서 피고(반소원고)들이 구하는 2014. 1. 1.부터 2023. 9. 15.까지 이 사건 건물의 차임 합계는 23,170,000원[= 13,850,000원(H리 지상 주택 97.19㎡의 2014. 1. 1.부터 2023. 9. 15.까지의 차임 합계) + 7,550,000원(O 지상 창고 66.41㎡의 2014. 1. 1.부터 2023. 9. 15.까지의 차임 합계) + 1,770,000원(P 지상 주택 28.26㎡의 2014. 1. 1.부터 2023. 9. 15.까지의 차임 합계)]으로 봄이 상당하다.
- 2) 이에 의할 때 2023. 9. 16.부터의 매월 차임은 합계 164,000원[= 100,000원(H리 지상 주택 97.19㎡의 2023. 7. 1.부터 2023. 9. 15.까지의 차임 합계 250,000원 ÷ 2.5개월) + 52,000원(H리 지상 창고 66.41㎡의 2023. 7. 1.부터 2023. 9. 15.까지의 차임 합계 130,000원 ÷ 2.5개월) + 12,000원(P 지상 주택 28.26㎡의 2023. 7. 1.부터 2023. 9. 15.까지의 차임 합계 30,000원 ÷ 2.5개월)]임이 계산상 명백하다.

다. 소결론

따라서 원고는 피고(반소피고)들에게 ① 별지 1 부동산 목록 기재 각 부동산을 인도하고, ② 위 차임 합계액을 앞서 본 피고(반소피고)들의 각 지분 비율로 나눈 별지 2 피고별 청구금액 중 ‘과거 청구 금액’란 기재 각 돈 및 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날인 2023. 10. 20.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, ③ 위 매월 차임액을 앞서 본 피고(반소피고)들의 각 지분 비율로 나눈 별지 2 피고별 청구금액 중 ‘장래 청구 금액’란 기재 각 돈의 비율로 계산한 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구를 기각하며, 피고(반소원고)들의 이 사건 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조진용

별지

- 1) 본채와 윗채(도정, 곳간) 2채 및 아랫채(부친 전용공간, 화장실)
- 2) 위 초가집 3채에 관한 소유권보존등기 내지 소유권이전등기가 없는 이상 망 L가 원시취득 이외의 방법으로 위초가집 3채의 소유권을 취득하는 경우는 상정하기 어렵다.
- 3) 주식회사 G의 감정평가서는 2023. 12. 19. 작성되어 2023. 12. 20. 이 법원에 제출되었다. 따라서 증거를 표시할때에는 제출일을 기준으로 ‘2023. 12. 20. 자 감정촉탁 결과’로 표시하되, 감정일은 당초 작성일인 2023. 12. 19.을 기준으로 본다.