

청주지방법원 2020. 12. 11 선고 2018가단5249 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 법무법인 주성

담당변호사 전희태

변 론 종 결 2020. 11. 13.

판 결 선 고 2020. 12. 11.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 1) 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘가’ 부분 140㎡ 지상에 건축된 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 연와조 슬래브지붕 1층 주택 106㎡와 별지 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 조립식 판넬조 판넬지붕 옥상층 주택 36㎡를 각 철거하고, 2) 별지 기재

부동산 중 위 1)항 기재 ‘가’ 부분 140㎡를 인도하고,3) 4,584,700원 및 2020. 6. 25.부터 위 1)항 기재 ‘가’ 부분 140㎡를 인도하는 날까지 월 181,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 피고 C는1) 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘다’ 부분 93㎡ 지상에 건축된 별지 도면 표시 21, 22, 23, 24, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 시멘트벽돌조 슬래브지붕 1층 주택 64㎡를 철거하고,2) 별지 기재 부동산 중 위 1)항 기재 ‘다’ 부분 93㎡를 인도하고,3) 2,722,030원 및 2020. 6. 25.부터 위 1)항 기재 ‘다’ 부분 93㎡를 인도하는 날까지 월 107,420원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
다. 피고 D는 위 가의 1)항 기재 ‘ㄴ’ 부분 주택 106㎡에서, 피고 E는 위 가.의 1)항 기재 ‘ㄷ’ 부분 주택 36㎡에서, 피고 F는 위 나.의 1)항 기재 ‘ㄴ’부분 주택에서 각 퇴거하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1.의 가.1), 2)항, 제1.의 나.1), 2)항, 제1.의 다.항
원고에게, 피고 B은 4,584,700원 및 2020. 6. 25.부터 위 1)항 기재 ‘가’ 부분 140㎡를 인도하는 날까지 월 181,300원의 비율로 계산한 돈과 이에 대하여 이 사건 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음 날부터 위 토지 부분을 인도하는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 C는 2,722,030원 및 2020. 6. 25.부터 위 1)항 기재 ‘다’ 부분 93㎡를 인도하는 날까지 월 107,420원의 비율로 계산한 돈과 이에 대하여 이 사건 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음 날부터 위 토지 부분을 인도하는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 5. 3. 충북 보은군 G 대 344㎡(이하 ‘이 사건 대지’라고 한다)에 관하여 2018. 4. 26. 공유물분할을 위한 경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B는 2008. 8. 14.부터 이 사건 대지 지상에 건축된 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 연와조 슬래브지붕 1층 주택 106㎡(이하 ‘제1주택’이라고 한다) 및 별지 도면 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 조립식 판넬조 판넬지붕 옥상층 주택 36㎡(이하 ‘제2주택’이라고 한다)를 소유함으로써 이 사건 대지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘가’ 부분 140㎡를 점유하고 있다.

다. 피고 C는 2009. 9 22.부터 이 사건 대지 지상에 별지 도면 표시 21, 22, 23, 24, 21의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분 시멘트벽돌조 슬래브지붕 1층 주택 64㎡(이하 ‘제3주택’이라고 한다)를 소유함으로써 이 사건 대지 중 별지 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘다’ 부분 93㎡ 부분을 점유하고 있다.

라. 피고 D는 피고 B으로부터 제1주택을 임차하여 이를 점유 · 사용하고 있고, 피고 E는 피고 B으로부터 제2주택을 임차하여 이를 점유 · 사용하고 있으며, 피고 F는 피고 C로부터 제3주택을 임차하여 이를 점유 · 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 한국국토정보공사에 대한 지적측량감정측탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 철거 및 인도, 퇴거의무, 부당이득반환의무의 발생

위 인정사실에 의하면, 피고 B, C는 권원 없이 원고 소유의 이 사건 대지를 자신들의 소유인 이 사건 각 주택의 부지로서 점유 · 사용하고 있으므로, 원고에게, 피고 B는 제1, 2주택을 철거하고, 그 부지인 이 사건 대지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘가’ 부분 140㎡ 부분을 인도하며, 원고의 소유권취득일 이후 위 부지 부분을 점유 · 사용함에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있고, 피고 C는 제3주택을 철거하고, 그 부지인 이 사건 대지 중 별지 도면 표시 17, 18, 19, 20, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘다’ 부분 93㎡ 부분을 인도하며, 원고의 소유권취득일 이후 위 부지

부분을 점유·사용함에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있고, 피고 D은 제1주택에서, 피고 E는 제2주택에서, 피고 F는 제3주택에서 각 퇴거할 의무가 있다.

나. 부당이득의 범위

피고 B, C가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라고 할 것인데, 이 법원의 감정인 H에 대한 임료감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 대지 중 피고 B 점유 부분의 원고의 이 사건 대지 소유권 취득일 다음 날인 2018. 5. 4.부터 2020. 6. 24.까지의 임료는 합계 4,584,700원, 2020. 6. 24.경 월 임료가 181,300원, 피고 C 점유 부분의 2018. 5. 4.부터 2020. 6. 24.까지의 임료는 합계 2,722,030원, 2020. 6. 24.경 월 임료가 107,420원인 사실이 인정되고, 특별한 사정이 없는 한 그 이후의 월 임료도 같을 것으로 추인된다.

따라서 원고에게 반환하여야 하는 부당이득액은, 피고 B은 2018. 5. 4.부터 2020. 6. 24.까지의 임료 상당액 4,584,700원 및 2020. 6. 25.부터 월 181,300원, 피고 C는 2018. 5. 4.부터 2020. 6. 24.까지의 임료 상당액 2,722,030원 및 2020. 6. 25.부터 월 107,420원이다. 따라서 원고에게, 피고 B은 4,584,700원 및 2020. 6. 25.부터 이 사건 대지 중 피고 B 점유 부분의 인도완료일까지 월 181,300원의 비율에 의한 돈을, 피고 C는 2,722,030원 및 2020. 6. 25.부터 이 사건 대지 중 피고 C 점유 부분의 인도완료일까지 월 107,420원의 비율에 의한 돈을 각 부당이득으로 반환할 의무가 있다(원고의 지연손해금 청구는 그 기산일이 특정되지 않았고, 일부는 장래 발생할 부당이득금에 관한 것이므로 이를 기각한다).

3. 피고들의 주장에 대한 판단

가. 피고들의 주장

피고 B는 이 사건 대지 지상에 제1, 2주택을 소유하면서 그 부지 면적에 상응하는 이 사건 대지 중 149/372지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C는 이 사건 대지 지상에 제3주택을 소유하면서 그 부지 면적에 상응하는 이 사건 대지 중 94/374지분에 관하여 소유권이전등기를

마쳤다. 이처럼 위 피고들은 이 사건 대지의 공유자들과 사이에 상호 명의신탁하여 이 사건 대지 중 각 소유 주택 부지를 특정하여 소유하는 구분소유적 공유관계에 있었으므로, 위 피고들은 이후 이 사건 대지를 경매절차에서 매수한 원고에 대하여 위 각 주택을 위한 관습상의 법정지상권을 취득하였다. 따라서 피고들은 원고의 청구에 응할 의무가 없다.

나. 판단

1) 1필지의 토지의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 이른바 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 있고, 이 중 전자의 경우에는 그 제3자에 대하여 구분소유적 공유관계가 승계될 것이나, 후자의 경우에는 제3자가 그 부동산 전체에 대한 공유지분을 취득하고 구분소유적 공유관계는 소멸되고(대법원 1993. 6. 8. 선고 92다18634 판결 등 참조), 이는 경매에 있어서도 마찬가지인바, 전자에 해당하기 위해서는 집행법원이 공유지분이 아닌 특정 구분소유 목적물에 대한 평가를 하게하고 그에 따라 최저경매가격을 정한 후 경매를 실시하여야 하고(대법원 2001. 6. 15.자 2000마2633 결정, 대법원 2002. 5. 14. 선고 2001재다701 판결 등 참조), 그러한 사정이 없는 경우에는 1필지에 관한 공유자의 지분에 대한 경매목적물은 원칙적으로 1필지 전체에 대한 공유지분이라고 봄이 상당하다(대법원 2001. 11. 30. 선고 2001다21038 판결, 대법원 2008. 2. 15. 선고 2006다68810, 68827 판결 등 참조).

2) 이 사건 각 증거들만으로는 원고가 이 사건 대지를 경매절차에서 취득하기 이전에 이 사건 대지의 공유자들인 피고 B, C와 I, J 사이에 이 사건 대지의 위치와 면적을 특정하여 구분소유하기로 하는 명시적 내지 묵시적 약정이 있었음을 인정할 증거가 부족하다.

또한 설령 이 사건 대지 중 이 사건 각 건물의 부지로 사용되는 특정 부분에 관하여 위 경매절차 진행 이전에 구분소유적 공유관계가 성립하였다거나, 원고가 기존에 성립된 위 구분소유적 공유관계를 알거나 인정하는 의사 하에 최고가매수인으로서 이 사건 대지를 매수하였다고 가정하더라도, 갑 5,

6호증, 을 1호증의 각 기재 또는 영상만으로는 집행법원이 공유물분할을 위한 경매절차에서 이 사건 대지 중 각 공유지분을 진정한 공유지분이 아닌 특정 구분소유의 목적물로 보아 이에 대한 평가를 하게하고 그에 따라 최저경매가격을 정한 후 경매를 실시하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

이를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 대지에 대한 위 경매절차에서의 경매목적물은 이 사건 대지 1필지 전체에 대한 각 공유지분이라고 봄이 상당하고, 그에 따라 원고가 이 사건 대지를 매수함으로써 기존에 존재하던 피고 B, C와 I, J 사이의 상호명의신탁관계는 소멸하게 되며, 이는 원고가 그와 같은 구분소유적 공유관계를 어떻게 인식하고 있었는지에 따라 달라지는 것도 아니다.

피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 일부 인용한다.

판사 김수영