

춘천지방법원 강릉지원 2021. 7. 14 선고 2020가단2584 판결 [건물철거 및 토지인도 청구]

전 문

원고(선정당사자)A

피고B

특별대리인 C

변론 종결 2021. 6. 23.

판결 선고 2021. 7. 14.

주 문

1. 피고는,

가. 원고(선정당사자) 및 선정자들에게 강릉시 D 대 443㎡ 중 별지 도면(지적도등본) 표시 부분 지상 목조 단층 주택 61.45㎡를 철거하고, 그 부분 토지를 인도하고,

나. 원고(선정당사자) 및 선정자 E, F에게 각 72,049원, 선정자 G, H, I, J에게 각 36,024원을 각 지급하라.

2. 원고(선정당사자)의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 40%는 원고(선정당사자)가 부담하고, 나머지는 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고(선정당사자) 및 선정자들에게 강릉시 D 대 443㎡ 중 별지 도면(지적도등본) 표시 부분

지상 목조 단층 주택 61.45㎡를 철거하고, 위 토지 443㎡를 인도하고, 원고(선정당사자) 및 선정자 E, F에게 각 519,097원, 선정자 G, H, I, J에게 각 259,549원을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 강릉시 D 대 443㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)는 원고(선정당사자)와 선정자 E, F가 각 2/10지분에 관하여, 선정자 G, H, I, J이 각 1/10지분에 관하여 각 2013. 2. 5. 소유권이전등기를 마치고 소유하고 있는 부동산이다.

나. 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 □ 부분에는 적어도 1999. 3. 8. 이전부터 피고가 소유하고 있는 목조 단층 주택(연면적 61.45㎡, 이하 '이 사건 건물'이라고 한다)이 존재한다.

[인정근거] 다툼이 없거나 명백히 다투지 아니하는 사실, 갑 제1 내지3, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 건물철거 및 토지인도의무, 부당이득반환의무의 발생

위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고(선정당사자) 및 선정자들[이하 원고(선정당사자)와 선정자들을 합하여 '원고 등'이라고 한다]에게 이 사건 건물을 철거하고 그 부분 토지를 인도하며, 그 부지 사용에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는, 피고가 이 사건 건물에서 30년 전 강릉시 K으로 이사한 후 이 사건 건물은 폐가 상태로서 아무런 이득을 취하거나 사용하지 않았다는 취지로 주장한다. 그러나 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로써 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 하므로(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 참조), 실제로 건물을 사용·수익하지 않고 있다는 사정만으로는 부당이득반환의무를 면할 수 없다.

나. 부당이득의 범위

원고 등은 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2013. 2. 5.부터 2020. 10. 5.까지 공시지가의 1%로 계산한 차임 상당 부당이득반환을 구하고 있다.

기초가격에다 그 기대이율을 곱하는 이른바 적산법에 의한 방식으로 임료를 산정함에 있어 기대이율이란 임대할 부동산을 취득할 때 소요되는 비용에 대한 기대되는 이익의 비율을 뜻하는 것으로서 원칙적으로 개개 토지의 소재지, 종류, 품등 등에 따라 달라지는 것이 아니고, 국공채이율, 은행의 장기대출금리, 일반시중금리, 정상적인 부동산거래이율, 국유재산법과 지방재정법이 정하는 대부료율 등을 참작하여 결정되는 점(대법원 2008. 7. 10. 선고 2008다12019 판결 등 참조), 토지의 개별공시지가가 과세표준 등 지가산정을 위하여 결정되는 것이고, 통상 실거래가격(시가)보다 높게 책정되어 있지는 않은 점, 연 1%의 비율은 일반적인 장기대출금리나 시중금리보다 높지 않고 국유재산법상 대부료율의 하한인 점(국유재산법시행령 제51조, 제29조 제1항 참조), 원고 등이 스스로 공시지가를 기초가격으로 하여 기대이율 연 1%를 적용하여 산정한 임료만을 구하고 있고, 피고도 그 금액산정에 대해서는 명시적으로 다투는 의사를 표시하고 있지 아니한 점을 고려하면, 이 사건 토지의 개별공시지가를 기준으로 기대이율 연 1%를 적용한 금액을 임료 상당의 부당이득금으로 인정할 수 있다.

다만 원고 등은 피고가 이 사건 토지 443㎡를 모두 점유·사용하고 있음을 전제로 부당이득금을 계산하여 청구하였으나 이 사건 건물의 연면적을 넘는 부분까지도 피고가 점유하였다고 볼 증거가 없으므로 연면적 61.45㎡에 한하여 피고가 점유한 것으로 인정한다(원고도 변론기일에서 피고의 점유부분을 연면적에 한하여 인정하더라도 이의는 없다는 의사를 밝혔다).

이에 따라 원고가 구하는 2013. 2. 5.부터 2020. 10. 5.까지의 임료 상당 부당이득금을 계산하면 아래와 같다.

1	2013.2.5.~2013.12.31.	57,600	32,0011) 57,600×61.45×1/100×330/365, 원미만 버림(이하 같다)
2	2014.1.1.~2014.12.31.	63,200	38,8362) 63,200×61.45×1/100
3	2015.1.1.~2015.12.31.	64,100	39,3893) 64,100×61.45×1/100
4	2016.1.1.~2016.12.31.	67,900	41,7244) 67,900×61.45×1/100
5	2017.1.1.~2017.12.31.	76,500	47,0095) 76,500×61.45×1/100
6	2018.1.1.~2018.12.31.	84,300	51,8026) 84,300×61.45×1/100
7	2019.1.1.~2019.12.31.	97,900	60,1597) 97,900×61.45×1/100

1	2013.2.5.~2013.12.31.	57,600	32,0011) 57,600×61.45×1/100×330/365, 원미만 버림(이하 같다)
8	2020.1.1.~2020.10.5.	105,300	49,3258) 105,300×61.45×1/100×279/366(윤년)
합계	360,245		

다. 소결

따라서 원고 등에게 피고는 이 사건 건물을 철거하고 그 부분 토지를 인도하며, 원고 등이 이 사건 토지의 소유권을 취득한 날부터 원고 등이 구하는 기간인 2020. 10. 5.까지의 그 부지 사용에 따른 부당이득금으로서 원고(선정당사자) 및 선정자 E, F에게 각 72,049원(= 360,245원 × 2/10), 선정자 G, H, I, J에게 각 36,024원(= 360,245원 × 1/10, 원 미만 버림)을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 청구는 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이우회

별지

- 1) 57,600×61.45×1/100×330/365, 원미만 버림(이하 같다)
- 2) 63,200×61.45×1/100
- 3) 64,100×61.45×1/100
- 4) 67,900×61.45×1/100
- 5) 76,500×61.45×1/100
- 6) 84,300×61.45×1/100
- 7) 97,900×61.45×1/100
- 8) 105,300×61.45×1/100×279/366(윤년)