

춘천지방법원 영월지원 2020. 8. 26 선고 2019가단130 판결 [건물철거, 토지인도 및 부당이득금]

전 문

원고1. A

소송대리인 B

2. C

소송대리인 D

피고1. E

소송대리인 변호사 김용학

2. F

소송대리인 G

변론 종결 2020. 7. 8.

판결 선고 2020. 8. 26.

주 문

1. 피고 E은,

가. 원고들에게 강원 평창군 H 전 1355㎡ 중 별지 도면 표시 1 내지 13, 1의 각점을 순차 연결한 선내 'ㄱ'부분 73㎡ 지상 건물을 철거하고, 같은 도면 표시 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 74, 13, 1, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 '1'부분 225㎡ 주거용지 및 같은 도면 표시 24, 25, 26, 21, 22, 23, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 '2'부분 24㎡ 진입로를 각 인도하고,

나. 원고 A에게 5,460,653원 및 2020. 1. 1.부터 위 가.항 기재 토지부분의 인도완료일까지 연 853,134원의 비율로 계산한 돈을, 원고 C에게 1,816,547원 및 2020. 1. 1.부터 위 가.항 기재 토지부분의 인도완료일까지 연 283,804원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 피고 F은 원고 A에게 2,015,661원, 원고 C에게 670,532원을 각 지급하라.
3. 원고들의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용 중 원고들과 피고 E 사이에 생긴 부분은 그 중 1/4은 원고들이, 나머지는 피고 E이 각 부담하고, 원고들과 피고 F 사이에 생긴 부분은 그 중 1/4은 원고들이, 나머지는 피고 F이 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 주문 제1의 가.항 및 피고 E은 원고들에게 강원 평창군 H 전 1355㎡ 중 별지 도면 표시 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 74, 13, 1, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 '1'부분 225㎡² 주거용지에 설치된 울타리 및 대문을 철거하라.
2. 피고 E은 원고 A에게 5,483,508원, 원고 C에게 1,824,152원을 각 지급하고, 원고들에게 2020. 1. 1.부터 주문 제1의 가.항 기재 부동산의 인도완료일까지 연 1,141,505원씩 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고 F은 원고 A에게 2,022,831원, 원고 C에게 672,917원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 강원 평창군 H 전 1355㎡²(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 원고 A은 1990. 8. 8. 992/1355 지분에 대하여 매매를 원인으로 한 지분이전등기를, 원고 C은 2005. 12. 2. 330/1355 지분에 대하여 매매를 원인으로 한 지분이전등기를 각 경료하였다.

나. 피고 F은 1994. 12. 2. 이 사건 토지상에 있는 강원 평창군 H에 있는 I호 목조 함석지붕 단층주택 32.2㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다)¹⁾에 대하여 1994. 11. 11.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료하였고, 이어 피고 E이 2012. 6. 14. 같은 일자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 경료하였다.

다. 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1 내지 13, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 'ㄱ' 부분 73㎡²⁾ 지상에는 이 사건 주택이 실제로 소재하고 있다.²⁾ 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 74, 13, 1, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 '1'부분 225㎡³⁾는 이 사건 주택의 주거용지(이하 '이 사건 주거용지'라고 한다)이고, 같은 도면 표시 24, 25, 26, 21, 22, 23, 24의 각 점을 순차로 연결한 선내 '2' 부분 24㎡⁴⁾는 위 주거용지의 진입로(이하 '이 사건 진입로'라고 한다)이다.

[인정근거] 갑 제1호증, 을나 제1호증의 각 기재, 한국국토정보공사 평창지사에 대한 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고 E은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 공유자들인 원고들에게 이 사건 주택을 철거하고, 이 사건 주거용지 및 진입로를 인도하고, 이 사건 주거용지 및 진입로에 대하여 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다. 다만, 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들이 그 철거를 구하는 울타리 및 대문이 명확히 특정되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없는바, 원고들의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

한편, 갑 제4호증의 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 주택은 2009년경에도 이미 현재와 같은 구조 및 면적이었던 것으로 보이고, 이와 달리 그 사이 이 사건 주택의 구조 및 형태가 변경되었다고 볼 아무런 자료가 없다. 따라서 피고 F 역시 원고들에게 과거 이 사건 주거용지 및 진입로의 점유에 따른 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 피고들이 반환하여야 할 부당이득액수에 관하여 본다. 감정인 J에 대한 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지 중 주택의 대지사용부분 250㎡⁵⁾에 대하여 2009. 1. 1.부터

2009. 12. 31.까지의 임료는 810,000원, 2010. 1. 1.부터 2010. 12. 31.까지의 임료는 810,000원, 2011. 1. 1.부터 2011. 12. 31.까지의 임료는 810,000원, 2012. 1. 1.부터 2012. 12. 31.까지의 임료는 840,000원, 2013. 1. 1.부터 2013. 12. 31.까지의 임료는 870,000원, 2014. 1. 1.부터 2014. 12. 31.까지의 임료는 877,500원, 2015. 1. 1.부터 2015. 12. 31.까지의 임료는 945,000원, 2016. 1. 1.부터 2016. 12. 31.까지의 임료는 1,012,500원, 2017. 1. 1.부터 2017. 12. 31.까지의 임료는 1,035,000원, 2018. 1. 1.부터 2018. 12. 31.까지의 임료는 1,117,500원, 2019. 1. 1.부터 2019. 12. 31.까지의 임료는 1,170,000원인 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 피고 F의 경우, 이 사건 주거용지 및 진입로 합계 249m²에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소제기 전날인 2009. 1. 21.부터 피고 E 명의로 이 사건 주택에 대한 소유권이전등기가 마쳐지기 전날인 2012. 6. 13.까지 계산한 차임 상당액은 2,753,247원[$\{(810,000\text{원} \times 345/365\text{일}) + 810,000\text{원} + 810,000\text{원} + (840,000\text{원} \times 165/366\text{일})\} \times 249/250\text{m}^2$, 원미만 버림, 이하 같다]이다.

피고 E의 경우, 이 사건 주거용지 및 진입로 합계 249m²에 대하여 그 명의로 이 사건 주택에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 날인 2012. 6. 14.부터 2019. 12. 31.까지 계산한 차임 상당액은 7,458,856원[$\{(840,000\text{원} \times 201/366\text{일}) + 870,000\text{원} + 877,500\text{원} + 945,000\text{원} + 1,012,500\text{원} + 1,035,000\text{원} + 1,117,500\text{원} + 1,170,000\text{원}\} \times 249/250\text{m}^2$]이고, 2020. 1. 1.부터의 연차임은 1,165,320원($= 1,170,000\text{원} \times 249/250\text{m}^2$)이다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들은, 원고들이 이 사건 토지에 대한 지분을 취득한 이후 묵시적으로 차임을 포기하고 피고들에게 무상으로 사용할 것을 허락하였다는 취지로 주장하나, 원고들이 그 지분을 취득한 이후 2019. 1. 22. 이 사건 소제기 전까지 피고들에게 차임 등의 지급을 명시적으로 요구한 바 없다는 사정만으로 원고들이 그 차임을 포기하고 피고들의 무상사용을 허락하였다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 피고 E은, K이 1958. 6. 20. 이 사건 주택을 신축할 당시 그 대지인 이 사건 토지도 소유하고 있었는데, 이후 위 토지의 소유자가 변경되면서 K이 위 토지에 대한 관습법상 법정지상권을

취득하였고, 이 사건 주택을 전전양수한 피고 E 역시 위 법정지상권을 승계하였으며, 설혹 그렇지 않다고 하더라도 K은 당시 이 사건 토지의 소유자와 사이에 대지사용에 대한 임대차계약을 체결하였고 이후 위 토지의 소유자와 위 주택의 소유자 사이에 임대차계약이 갱신 및 승계되었으므로, 위 피고는 이 사건 토지에 대한 정당한 점유권원이 있다고 주장한다.

그러나 을가 제1, 2, 3호증의 각 기재 등 피고 E이 제출한 증거들만으로는 이 사건 주택의 최초 소유자였던 K이 이 사건 토지에 대한 관습법상 법정지상권을 취득하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 위 피고가 제출한 증거들만으로는 피고 E과 이 사건 토지의 지분권자인 원고들 사이에 임대차계약관계가 존재한다고 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거도 없다. 나아가 이 사건 토지에 대한 법정지상권 또는 임대차계약관계를 모두 인정할 수 없는 이상 피고 E이 원고들을 상대로 이 사건 주택에 대한 지상물매수청구권을 행사할 수도 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 피고 E의 주장은 모두 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고 E은 원고들에게 이 사건 주택을 철거하고, 이 사건 주거용지 및 진입로를 인도하고, 원고 A에게 5,460,653원(= 위 부당이득액 7,458,856원 $\times$ 992/1355 지분) 및 2020. 1. 1.부터 위 주거용지 및 진입로의 인도완료일까지 연 853,134원(= 연차임 상당액 1,165,320원 $\times$ 992/1355 지분)의 비율로 계산한 돈을, 원고 C에게 1,816,547원(= 위 부당이득액 7,458,856원 $\times$ 330/1355 지분) 및 2020. 1. 1.부터 위 주거용지 및 진입로의 인도완료일까지 연 283,804원(= 연차임 상당액 1,165,320원 $\times$ 330/1355 지분)의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다. 피고 F은 원고 A에게 2,015,661원(= 위 부당이득액 2,753,247원 $\times$ 992/1355 지분), 원고 C에게 670,532원(= 위 부당이득액 2,753,247원 $\times$ 330/1355 지분)을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사박동규

별지