

부산지방법원 서부지원 2022. 10. 11 선고 2021가단938 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

변 론 종 결 2022. 8. 16.

판 결 선 고 2022. 10. 11.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은, (1) 부산 사하구 E 임야 82㎡ 중 별지1 도면 표시 8, 2, 9, 10, 11, 6, 7, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 76㎡ 지상 판넬지붕 단층건물을 철거하고 위 토지를 인도하며, (2) 6,164,106원 및 2022. 4. 1.부터 위 (1)항 기재 건물의 철거 및 위 (1)항 기재 토지의 인도완료일까지 월 144,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 C, D는 위 가.의 (1)항 기재 건물에서 퇴거하라.

2. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1의 가.의 (1)항, 제1의 나.항 및 피고 B은 원고에게 6,165,392원 및 2022. 4. 1.부터 주문 제1의 가. (1)항 기재 건물의 철거 및 주문 제1의 가. (1)항 기재 토지의 인도완료일까지 월 144,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. F은 1987. 3. 12. 부산 사하구 E 임야 82㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 중 9,130/93,030 지분에 관하여 같은 날짜 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 1987. 4. 25. 이 사건 토지 중 1,130/93,030 지분에 관하여 F으로부터 1987. 4. 24.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

원고는 2021. 1. 25. 이 사건 토지 중 18,505/93,030 지분에 관하여 2020. 12. 22.자 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 2021. 2. 2. F으로부터 이 사건 토지 중 8,000/93,030 지분에 관하여 2021. 2. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마침으로써 변론종결일 현재 원고는 이 사건 토지 중 27,635/93,030 지분을 소유하고 있다.

나. 피고 B은 1985.경 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시 8, 2, 9, 10, 11, 6, 7, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 76㎡(이하 ‘이 사건 점유부분’이라고 한다) 지상에 판넬지붕 단층건물(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)을 신축하였다.

다. 피고 B은 2003. 11.경 부부사이인 피고 C, D와 사이에 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금을 5,000,000원, 월 차임을 650,000원으로 정하여 임대차계약을 체결하고 이 사건 건물을 인도하였고, 피고 C, D는 그 무렵부터 이 사건 건물에서 ‘G’라는 상호로 철물 잡화점을 운영하여 왔다. 원고는 2022. 6. 27. F과 사이에 F이 피고 B에게 가지는 2012. 4. 1.부터 2021. 1. 31.까지 기간 동안의 이 사건 점유부분의 점유로 인한 부당이득반환청구권을 양수하기로 하는 채권양도양수계약을

체결하였고, 2022. 6. 28. F로부터 채권양도통지 권한을 위임받아 피고 B에게 위 채권양도사실을 통지하였다.

[인정근거] 피고 B에 대하여 : 다툼 없는 사실, 갑 1, 4, 5호증의 각 기재, 갑 3호증의 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 부산남부지사장에 대한 측량감정축탁결과, 변론 전체의 취지피고 C, D에 대하여 : 민사소송법 제150조 제3항, 제1항에 의한 자백간주

2. 판단

가. 피고 B에 대한 건물철거 및 토지인도 청구에 관한 판단

(1) 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물을 신축하여 그 소유권을 취득한 피고 B은 그 부지인 이 사건 점유부분을 권원없이 점유함으로써 이 사건 점유부분에 대한 원고의 소유권 행사를 방해하고 있으므로, 이 사건 점유부분에 관한 그 점유권원이 있음을 주장, 입증하지 못하는 한 이 사건 토지의 공유자로서 보존행위로서 구하는 원고에게, 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 점유부분 토지를 인도할 의무가 있다.

(2) 피고 B의 항변에 대한 판단

이에 대하여 피고 B은, 이 사건 토지의 공유자들이 피고 B이 이 사건 토지를 사용하는 것을 승낙하여 공유자들의 동의나 승인 하에 이 사건 건물을 신축하였다고 항변하므로 살피건대, 피고 B이 이 사건 토지에 신축한 무허가건물의 일부가 도로에 편입되면서 이에 따른 보상금을 지급받을 당시 원고나 일부 공유자들이 피고 B이 보상금을 지급받을 수 있도록 협조한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 이에 대하여 원고는 피고 B과 그의 남편이 건물보상금을 받을 수 있도록 협조하여 주면 이후 무허가건물을 철거하고 토지를 인도하겠다고 약속하여 협조하여 준 것이라고 주장하고 있는 점 등에 비추어 보면, 앞서 본 바와 같은 사정이나 피고 B이 제출한 증거만으로 원고를 비롯한 이 사건 토지의 공유자들이 피고 B이 이 사건 토지에 이 사건 건물을 신축하고 토지를 점유, 사용하는 것을 동의하거나 승낙하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고 B의 위 항변은 이유 없다.

또 피고 B은, 설사 원고의 임료 상당의 부당이득반환채권이 인정된다고 하더라도, 이는 피고 B이 원고로부터 청구를 받은 이 사건 소제기일인 2021. 2. 15.부터 기산되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 부당이득반환채권은 이행기의 정함이 없는 채권으로서 채무자는 이행청구를 받은 때에 비로소 지체책임을 부담하나, 부당이득반환채권 자체는 이행청구를 받았는지와 별개로 부당이득시에 즉, 토지의 점유사용시에 채권이 즉시 성립하여 발생한다고 할 것이므로, 피고 B의 이 부분 주장은 이유 없다.

또, 피고 B은, 원고의 피고 B에 대한 임료 상당의 채권은 이 사건 토지에 대한 사용료 채권으로서 민법 제163조 제1호 소정의 3년의 단기소멸시효가 적용되므로, 이 사건 소제기일인 2021. 2. 15.로부터 역산하여 3년을 경과한 채권은 시효가 완성되어 소멸하였다고 항변한다.

살피건대, 원고가 피고 B에 대하여 구하는 채권은 F으로부터 받은 양수받은 채권을 포함하여 모두 임료 상당의 부당이득반환채권으로서, 그 실질이 법률행위가 아닌 법률규정에 의하여 발생하는 부당이득반환채권으로 계약관계를 전제로 하는 사용료 채권이 아니므로, 이는 민법 제162조 제1항에 의하여 일반채권의 소멸시효기간인 10년이 적용된다고 할 것이고(대법원 2012. 5. 10. 선고 2012다4633 판결 참조), 이 사건 소 제기 당시 원고가 구하는 부당이득반환채권의 각 채권성립일로부터 10년이 경과하지 아니하였음은 역수상 명백하므로, 이와 달리 민법 제163조 제1호 소정의 3년의 단기소멸시효가 적용되어 소멸시효가 완성되었다는 피고 B의 위 항변은 이유 없다.

마지막으로 피고 B은, 원고는 이 사건 토지의 지분을 취득한 이래로 피고 B이 이 사건 토지를 점유 및 관리하고 있는 사실을 잘 알고 이를 묵인하였음에도, 최근 추가로 지분을 취득한 것을 기화로 이 사건 건물의 철거와 그 토지의 인도를 구하는 것은 권리남용에 해당하거나 신의칙에 반한다고 항변한다. 살피건대, 원고가 피고 B의 이 사건 점유부분의 점유를 명시적 또는 묵시적으로 승인하였다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 피고가 제출하는 증거나 사정만으로는 원고의 이 사건 청구가 권리남용에 해당하거나 신의칙에 반한다고 볼 수 없고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 B의 위 항변도 받아들이지 아니한다.

나. 피고 B에 대한 부당이득반환 청구에 관한 판단

앞의 인정사실에 의하면, 피고 B은 법률상 원인 없이 이 사건 점유부분을 점유사용함으로써 그 점유부분의 사용이익 상당의 이득을 얻고 그로 인하여 원고에게 동액 상당의 손해를 가하였다 할 것이어서, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이를 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

나아가 피고 B이 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 임료 상당액이라고 할 것인데, 이 법원의 감정인 H에 대한 임료감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 2012. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지의 이 사건 점유부분의 월 임료, 기간임료는 별지2 표 기재와 같은 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 임료도 2021. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지의 임료와 같은 금액일 것으로 추인되며, 한편 원고는 2022. 6. 27. F이 피고 B에게 가지는 2012. 4. 1.부터 2021. 1. 31.까지 기간 동안의 이 사건 점유부분의 점유로 인한 부당이득반환청구권을 양수한 사실은 앞서 본 바와 같다.

먼저 원고가 취득한 지분에 관한 피고 B에 대한 임료 상당 부당이득반환채권의 액수에 관하여 보건대, ① 원고가 구하는 바에 따라 원고가 1,130/93,030 지분을 취득한 이후인 2012. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지 위 1,130/93,030 지분에 관한 임료 상당액 582,743원(=47,975,760원×1,130/93,030 지분, 원 미만 버림. 이하 같다), ② 원고가 18,505/93,030 지분을 취득한 2020. 12. 22.부터 2022. 3. 31.까지 위 18,505/93,030 지분에 관한 임료 상당액 1,459,392원(=2020. 12. 22.부터 2021. 3. 31.까지 100일간 임료 297,462원(=5,458,320원×100일/365일×18,505/93,030 지분)+2021. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지 1년간 임료 1,161,930원(=5,841,360원×18,505/93,030 지분)} 및 ③ 원고가 8,000/93,030 지분을 취득한 2021. 2. 2.부터 2022. 3. 31.까지의 위 8,000/93,030 지분에 관한 임료 상당액 576,906원(=2021. 2. 2.부터 2021. 3. 31.까지 58일간 임료 74,586원(=5,458,320원×58일/365일×8,000/93,030 지분)+2021. 4. 1.부터 2022. 3. 31.까지 1년간 임료 502,320원(=5,841,360원×8,000/93,030 지분))의 합계 2,619,041원(=582,743원+1,459,392원+576,906원) 및 2022. 4. 1.부터 이 사건 건물의 철거 및 토지 인도완료일까지 월 144,600원(=월 486,780원×27,635/93,030 지분)의 비율로 계산한

돈이다.

그 밖에도 원고는, 2021. 2. 1. 8,000/93,030 지분을 추가로 취득하였다고 주장하며 그 부분 지분에 관한 2021. 2. 1.부터의 임료 상당액을 구하나, 앞서 본 바와 같이 원고는 2021. 2. 2.

8,000/93,030 지분에 관하여 F으로부터 2021. 2. 1.자 매매계약을 원인으로

지분소유권이전등기절차를 마쳤으므로, 위 8,000/93,030 지분에 관한 2021. 2. 2.부터의 임료 상당액을 인정하고, 따라서 위 지분에 관한 2021. 2. 1.의 임료 상당 부당이득반환을 구하는 주장 부분은 이유 없다.

다음으로 원고가 양수한 F의 2012. 4. 1.부터 2021. 1. 31.까지 기간 동안의 피고 B에 대한 임료 상당의 부당이득반환채권의 액수에 관하여 보건대, 이는 F이 9,310/93,030 지분을 취득한 후 1987. 4. 25. 원고에게 1,130/93,030 지분을 매도함에 따라 남은 8,000/93,030 지분에 관하여 2012. 4. 1.부터 2021. 1. 31.까지의 임료 상당액의 합계 3,545,065원(=2012. 4. 1.부터 2020. 3. 31.까지 8년간 임료 3,153,914원(=36,676,080원×8,000/93,030 지분)+2020. 4. 1.부터 2021. 1. 31.까지 10개월간 임료 391,151원(=월 454,860원×10개월×8,000/93,030 지분))이다.

따라서 피고 B은 원고에게 부당이득반환 및 양수금으로 합계

6,164,106원(=2,619,041원+3,545,065원) 및 2022. 4. 1.부터 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 점유부분의 인도완료일까지 월 144,600원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

다. 피고 C, D에 대한 퇴거청구에 관한 판단

원고는, 피고 B이 아무런 권원 없이 이 사건 점유부분에 이 사건 건물을 신축하여 소유함으로써 원고에 대하여 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 점유부분을 인도할 의무가 있으므로, 피고 B으로부터 이 사건 건물을 임차하여 점유하고 있는 피고 C, D는 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고 C, D는 공시송달에 의하지 아니한 방법으로 소장 부분, 기일통지서 등을 적법하게 송달받고도 변론기일에 불출석하는 한편 원고가 청구원인으로 주장한 사실에 대하여 답변서 기타 준비서면도 제출하지 아니하였는바, 변론 전체의 취지로 미루어 보아 위 피고들이 원고의 주장사실에

대하여 다투는 것으로 볼 수 없으므로, 민사소송법 제150조 제3항, 제1항에 따라 원고의 주장사실을 자백한 것으로 본다.

따라서 피고 C, D는 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

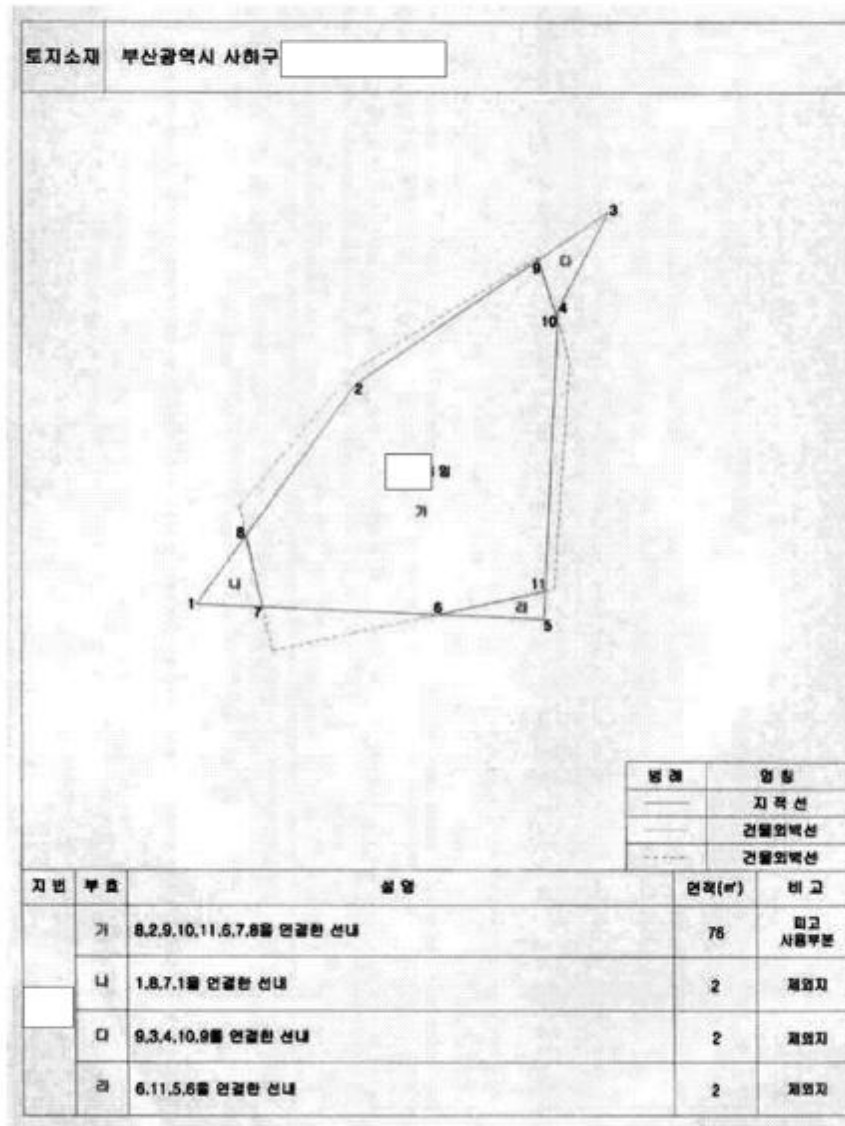
3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C, D에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 모두 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 피고 B에 대한 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이영범

별지1

도면



별지2

임료 내역

임료산정기간	감정평가액(임료)	
	월임료	기간임료
2012.04.01 ~ 2013.03.31	348,460	4,181,520
2013.04.01 ~ 2014.03.31	351,120	4,213,440
2014.04.01 ~ 2015.03.31	353,780	4,245,360
2015.04.01 ~ 2016.03.31	364,420	4,373,040
2016.04.01 ~ 2017.03.31	369,740	4,436,880
2017.04.01 ~ 2018.03.31	414,960	4,979,520
2018.04.01 ~ 2019.03.31	422,940	5,075,280
2019.04.01 ~ 2020.03.31	430,920	5,171,040
2020.04.01 ~ 2021.03.31	454,860	5,458,320
2021.04.01 ~ 2022.03.31	486,780	5,841,360
계	-	47,975,760

