

의정부지방법원 2018. 9. 13 선고 2018나204214 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

의정부지방법원 2018. 9. 13 선고 2018나204214 판결

의정부지방법원 2018. 2. 23 선고 2017가단10053 판결

전 문

원고, 피항소인 (부대항소인)주식회사 고도산업

피고, 항소인 (부대피항소인)A

변론 종결 2018. 7. 26.

판결 선고 2018. 9. 13.

제1심판결의정부지방법원 2018. 2. 23. 선고 2017가단10053 판결

주 문

1. 당심에서 확장된 원고의 청구를 포함하여 제1심 판결을 아래와 같이 변경한다.

피고는 원고에게,

가. 포천시 B 대 1,574㎡ 및 C 대 840㎡ 중 별지 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내(다) 부분 186.84㎡ 지상 목조, 판넬 및 시멘트블록조 스테트형 플라스틱 지붕 단층 주택 1동, 포천시 B 대 840㎡ 중 별지 도면 표시 23, 29, 30, 31, 32, 33, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 34, 35, 24, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내(라) 부분 46.88㎡ 지상 판넬조 스테트형 플라스틱 지붕 창고 및 가건물 1동을 각 철거하고,

나. 포천시 B 대 1,574m² 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 20, 19, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 35m² 및 C 대 840m² 중 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 347m²를 각 인도하며,
다. 4,120,461원 및 이에 대하여 2018. 6. 21.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
라. 2018. 6. 20.부터 나항 기재 선내 (가) 부분 35m²에 대한 원고의 소유권 상실일 또는 인도 완료일까지 월 8,435원의 비율로 계산한 돈 및 2018. 6. 20.부터 나항 기재 선내 (나) 부분 347m²에 대한 원고의 소유권 상실일 또는 인도 완료일까지 월 211,814원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.1)

2.

소송총비용은 피고가 부담한다.

3. 제1의 가항 내지 라항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 , 항 소 취 지 및 부 대 항 소 취 지

1. 청구취지 및 부대항소취지

주문 제1항 기재와 같다(원고의 청구를 전부 인용한 제1심 판결에 대하여 피고만이 항소를 제기하였는데, 원고는 당심에서 부당이득반환청구 부분의 청구취지를 확장하는 내용의 2018. 6. 19.자 청구취지 및 청구원인변경신청서를 제출하였는바, 이를 부대항소로 본다(대법원 2008. 7. 24. 선고 2008다18376 판결 참조)).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 11. 8. D으로부터 포천시 B 대 1,574m² 및 C 대 840m²(이하 위 두 토지를 포괄하여 '이 사건 토지'라고 한다)를 매수하여 2016. 12. 9. 소유권이전등기를 마쳤고, 위 B 토지에 대하여는 2017. 3. 9.부터 일부 지분을 매도하기 시작하여 현재 1,006/1,574 지분을 보유하고 있다.

나. 피고는 이 사건 토지 위에 축조된 주문 제1의 가항 기재 각 건물(이하 포괄하여 '이 사건 건물'이라고 한다)을 2010. 5. 12.부터 소유하면서, 이 사건 토지 중 주문 제1의 나항 기재 각 부분(이하 위 각 부분 토지를 포괄하여 '이 사건 계쟁 부분'이라고 하고, 구분할 때는 위 (가) 부분 35㎡를 '제1 계쟁 부분'으로, (나) 부분 347㎡를 '제2 계쟁 부분'으로 각각 지칭한다)을 이 사건 건물의 건축용지와 부속 토지로 점유·사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 6호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 건물 철거 및 토지 청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 계쟁 부분을 점유함으로써 이에 관한 원고의 소유권을 방해하고 있다 할 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 계쟁 부분을 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 이 사건 토지의 전 소유권자로부터 이 사건 건물의 소유를 위하여 이 사건 토지를 임차하였고, 이 사건 건물에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 피고는 이 사건 토지에 관하여 대항력 있는 임차권자로서 이 사건 계쟁 부분을 점유할 정당한 권원이 있을 뿐 아니라, 아울러 원고에 대하여 건물매수청구권도 행사할 수 있으므로 원고의 청구는 기각되어야 한다고 주장한다.

그러나 을 제1호증의 기재, 제1심 법원의 E회사에 대한 사실조회결과만으로는 피고와 이 사건 토지의 전 소유자인 D 사이에 토지임대차계약이 체결된 사실, 위 토지임대차계약이 건물의 소유를 목적으로 한 계약인 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 부당이득반환청구에 대한 판단

가. 부당이득반환청구권의 성립

앞서 살핀 바와 같이, 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 계쟁 부분을 점유·사용하였는바, 이로써 피고는 이 사건 계쟁 부분에 관하여 매월 차임 상당의 이익을 얻고, 원고에게 같은 액수의 손해를 입게 하였다 할 것이므로, 피고는 원고에게 위 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 부당이득의 범위

1) 부당이득 계산의 기초가 되는 감정결과 감정평가사 F가 작성한 감정평가서(이하 '이 사건 감정평가서'라고 한다)에 변론 전체의 취지를 종합하면, 제1 계쟁 부분의 2016. 12. 9.부터 2018. 4. 7.까지의 기간 차임은 210,443원(= m^2 당 단가 181,000원 $\times$ 면적 $35m^2 \times$ 기대이율 $0.025 \times 485/365$, 원 미만 버림, 이하 같다), 같은 기간의 월 차임은 13,197원 수준이고, 제2 계쟁 부분의 2016. 12. 9.부터 2018. 4. 7.까지의 기간 차임은 3,377,427원(= m^2 당 단가 293,000원 $\times$ 면적 $347m^2 \times$ 기대이율 $0.025 \times 485/365$), 같은 기간의 월 차임은 211,814원 수준인 점을 인정할 수 있다.

이에 대하여 피고는, ① 이 사건 감정평가서는 이 사건 계쟁 부분 자체의 차임 산출을 목적으로 한 것이 아니라, 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁 부분을 제외한 나머지 무단점유 부분에 대한 차임 산출을 목적으로 한 것이고, ② 이 사건 감정평가서에 따르면 피고가 점유하고 있는 이 사건 계쟁부분의 구체적인 위치와 형상을 반영함이 없이, 이 사건 토지 전체의 차임을 먼저 산정한 다음, 여기에 이 사건 토지에서 이 사건 계쟁 부분이 차지하는 면적 비율을 단순히 곱하여 나온 값을 이 사건 계쟁부분의 차임으로 정하는 결과가 되며, ③ 이 사건 감정평가서에서는 피고가 이 사건 계쟁 부분에서 이 사건 건물을 권원 없이 임시적으로 사용하고 있는 점, 이 사건 건물은 노후화되어 그 효용가치가 떨어지는 점 등 이 사건 계쟁 부분에 관한 피고의 제한적인 이용상황을 전혀 고려하지 않고 최유효이용을 전제로 하여 이 사건 계쟁 부분의 기대이율을 높게 책정함으로써 결과적으로 이 사건 계쟁 부분의 차임을 과다하게 산정하고 있으므로, 이 사건 감정평가서에 기초하여 이 사건 계쟁 부분에 관한 부당이득액을 정하는 것은 부당하다고 주장한다.

그러나 ① 이 사건 감정평가서는 이 사건 토지 전체에 대한 기초가격을 산정하고, 이 사건 토지 점유자들의 점유면적별로 위 기초가격을 배분한 다음, 이와 같이 배분된 기초가격에 기대이율을 곱하여 점유자별 차임을 산정하는 방식을 취하고 있는바, 이 사건 토지 중 일부인 이 사건 계쟁 부분을

점유하고 있는 피고에 대하여도 위 방식은 그대로 적용할 수 있다고 판단되는 점, ② 토지의 위치나 형상은 접근조건, 환경조건, 또는 획지조건으로서 토지의 기초가격을 산정하는 데 참작되는 요소인데, 피고가 이 사건에 적용하여야 한다고 주장하는 감정평가사 G의 감정평가서(갑 제10호증)에서는 제2 계쟁 부분의 기초가격을 ㎡당 207,000원으로 산정하고 있는 반면, 이 사건 감정평가서는 제2 계쟁 부분의 기초가격을 그보다 낮은 ㎡당 181,000원으로 산정하고 있는바, 오히려 이 사건 감정평가서가 이 사건 계쟁 부분의 위치 및 형상에 관한 감가 요인을 충실하게 반영하고 있는 것으로 보이는 점, ③ 타인 소유의 토지 위에 소재하는 건물의 소유자가 법률상 원인 없이 토지를 점유함으로써 인하여 토지의 소유자에게 반환하여야 할 토지의 차임에 상당하는 부당이득금액을 산정하는 경우에 특별한 사정이 없는 한 토지 위에 건물이 소재함으로써 토지의 사용권이 제한을 받는 사정은 참작할 필요가 없으므로(대법원 1992. 6. 23. 선고 91다40177 판결, 1995. 9. 15. 선고 94다61144 판결 등 참조), 이러한 건물의 소유자가 아무런 제한 없이 토지를 사용하고 있는 상태를 전제로 하여 부당이득액을 계산하여야 할 것인바, 피고가 이 사건 계쟁 부분 위에 이 사건 건물을 소유하고 있는 것 외에 이 사건 계쟁 부분을 사용함에 있어서 사실상 법률상 제한을 받고 있다고 볼 만한 사정이 없으므로, 피고가 노후화되고 점유권원도 갖추지 못한 이 사건 건물로 인하여 이 사건 토지의 사용에 어떠한 제약을 받고 있는지 여부는 고려할 필요 없이, 이 사건 계쟁 부분을 나대지로서 최유효이용을 하고 있음을 전제로 하여 그 기대이익을 책정함이 상당하므로, 이 사건 감정평가서는 위와 같은 법리에 부합하는 평가방법을 취하고 있다고 볼 수 있는 점 등을 종합하면, 이 사건 감정평가서는 이 사건 계쟁 부분의 차임을 적절하게 산정하고 있다 할 것이다. 다. 피고의 주장은 이유 없다.

그러므로 이하에서 이 사건 감정평가서에 기초하여 이 사건 계쟁 부분에 관한 부당이득액을 계산하기로 한다(이 사건 감정평가서의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 감정평가서의 기준시점인 2018. 4. 7. 이후로도 이 사건 계쟁 부분의 차임은 이 사건 감정평가서의 감정결과와 같을 것으로 추인할 수 있다).

2) 구체적인 계산 가) 2018. 6. 19.까지 발생한 부당이득

(1) 제1 계쟁 부분

(가) 원고가 포천시 B 대 1,574㎡의 소유권을 취득한 2016. 12. 9.부터 최초로 일부 지분을 매도하기 전날인 2017. 3. 30.까지 112일간의 부당이득: 48,597원(= ㎡당 단가 181,000원 × 면적 35㎡ × 기대이율 0.025 × 112/365)

(나) 원고가 위 B 대 1,574㎡의 일부 지분을 매도하기 시작한 2017. 3. 31.부터 2018. 6. 19.까지 445일간의 부당이득: 123,409원(= ㎡당 단가 181,000원 × 면적 35㎡ × 기대이율 0.025 × 지분비율 1,006/1,5742) × 445/365)

(2) 제2 계쟁 부분

원고가 포천시 C 대 840㎡의 소유권을 취득한 2016. 12. 9.부터 2018. 6. 19.까지 567일간의 부당이득: 3,948,455원(= ㎡당 단가 293,000원 × 면적 347㎡ × 기대이율 0.025 × 567/365)

(3) 소계: 4,120,461원(= 48,597원 + 123,409원 + 3,948,455원)

나) 2018. 6. 20.부터 발생하는 장래의 부당이득

(1) 제1 계쟁 부분

월 8,435원(= ㎡당 단가 181,000원 × 면적 35㎡ × 기대이율 0.025 × 1/12)

(2) 제2 계쟁 부분

월 211,814원(= ㎡당 단가 293,000원 × 면적 347㎡ × 기대이율 0.025 × 1/12)

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게, ① 위 4,120,461원 및 이에 대하여 원고가 2018. 6. 19.자 청구취지 및 청구원인변경신청서의 송달로써 이행을 청구한 다음날인 2018. 6. 21.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금, ② 2018. 6. 20.부터 제1 계쟁 부분에 대한 원고의 소유권 상실일 또는 인도 완료일까지 월 8,435원의 비율로 계산한 돈, ③ 2018. 6. 20.부터 제2 계쟁 부분에 대한 원고의 소유권 상실일 또는 인도 완료일까지 월 211,814원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용할 것인바, 당심에서 확장된 원고의 청구를 포함하여 제1심 판결을 위와 같이 변경한다.

재판장판사이효두

판사정우철

판사이준구

별지

- 1) 원고는 나항 기재 선내 (가) 부분 35㎡ 및 나항 기재 선내 (나) 부분 347㎡를 통틀어 위 각 부분 토지에 대한 원고의 소유권 상실일 또는 인도 완료일까지 월 220,249원(= 8,435원 + 211,814원)의 비율로 계산한 돈의 지급을 구하고 있으나, 위 각 부분 토지는 별개의 필지를 구성하고 있으므로, 원고의 청구를 위와 같이 선택하여 판단한다.
- 2) 원고가 구하는 바에 따라 원고가 2017. 3. 31. 위 B 대 1,574㎡ 중 568/1,574 지분을 일제히 매도한 것으로 보고 부당이득을 계산한다.