

대전지방법원 2021. 1. 13 선고 2019가단16236 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 손차준, 김태형

피고B

소송대리인 법무법인 충청우산

담당변호사 양홍규

변론 종결 2020. 11. 11.

판결 선고 2021. 1. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 기재 건물을 철거하라.
나. 2020. 5. 10.부터 위 가.항 건물을 철거할 때까지 월 380,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
다. 35,707,284원 및 이에 대하여 2020. 11. 10.부터 2021. 1. 13.까지는 연 5%, 그 다음 날부터
다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 10%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고에게, 38,807,000원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 돈을, 2020. 5. 9.부터 위 가.항 건물을 철거할 때까지 매월 380,000원의 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고는 1990. 6. 8. 대전 서구 C 대 201.2m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 1990. 5. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지 지상의 미등기 상태인 별지 목록 기재 건물1) [2층 건물 연면적 68.6m²(=1층 면적 34.3m²+2층 면적 34.3m²), 이하 '이 사건 건물'이라 한다]에 관하여, 피고는 건축주를 피고 자신으로 하여 1995. 5. 12. 건물 신축에 관한 건축허가를 받았고, 1995. 9. 12. 사용승인을 받아 건축물대장에 소유자등록을 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

원고는 피고에 대해 이 사건 건물의 철거, 이 사건 토지 중 원고의 1/2 지분을 피고가 배타적으로 사용, 수익함으로 인한 2009. 9. 10.부터 위 건물 철거일까지의 월 임료 상당의 부당이득금의 지급을 구한다.

이에 대하여 피고는, ① 원고가 이 사건 건물의 건축을 동의하였고, 그렇지 않다고 하더라도 다른 지분권자의 동의가 없었음을 이유로 한 건물 철거 청구는 권리남용으로 부당하며, ② 피고의 건물의 면적은 34.3m²에 불과하여 전체 토지(201.2m²) 중 피고의 지분에 해당하는 면적(100.6m²) 범위 내이므로 부당이득반환의무가 존재하지 아니하거나, 구체적인 부당이득금 액수는 피고의 건물

면적인 34.3㎡을 기준으로 원고의 지분에 관한 월 임료 상당액으로 정하여야 하며, ③ 원고의 부당이득금반환채권은 소멸시효가 완성되었다고 다룬다.

나. 이 사건 건물의 철거 청구에 관한 판단

1) 우선 피고가 이 사건 건물을 신축함에 있어 이 사건 토지의 1/2 지분권자인 원고의 동의를 받았는지에 관하여 보건대, 공유자 중 1인인 피고만을 건축주로 하여 건축허가, 사용승인 및 소유자 등록이 이뤄졌음은 앞서 본 바와 같고, 갑 제3, 7호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, ① 피고가 이 사건 건물에 관한 건축허가를 받아 준공할 때까지 원고는 사업을 위해 말레이시아에 머무르고 있었고, 그 전후로도 외국에 장기간 체류하였던 점, ② 피고는 이 사건 토지의 나머지 부분에 추가로 건물을 신축하기 위해 토지 공유자인 원고의 동의가 필요하자 원고에게 연락을 했고, 원고는 2019. 7. 10. 피고에게 원고의 동의 없이 지은 이 사건 건물의 철거를 요구한 사실, ③ 피고는 원고의 위와 같은 요구를 받고 처음에는 원고의 처에게 돈을 주고 건물 신축의 동의를 받았다고 했다가, 2019. 7. 31. 원고가 그러한 사실이 없음을 자신의 처로부터 확인하였다고 하면서 대전 서구 D 소재 건물(원고, 피고, E의 공유)의 1991년경부터 1995년경까지의 임대료 중 원고 몫도 전혀 지급받지 못하면서 몇 백만 원을 받고 이 사건 토지의 사용승인이나 건축허가에 동의하였다는 것은 상식에 맞지 않다는 문자메시지를 보내오자, 2019. 8. 1. 원고에게 과거에 원고의 동의가 없었다고 하더라도 관할 구청의 허가를 받아서 신축한 것이니 문제 삼지 말자는 취지로 답변을 한 사실을 각 인정할 수 있으며, 여기에 ① 피고의 주장에 따르면 피고는 적어도 2006년경까지는 이 사건 건물을 타에 임대하여 임대 수익을 얻고 있었을 것인데 토지 공유자인 원고에게 이를 전혀 배분해준 적이 없는 점(만일 원고가 이 사건 건물에 관한 임대수익을 피고가 얻고 있음을 알았다고 한다면, 경험칙이나 일반인의 상식에 비추어 볼 때 피고에게 자신의 지분에 관한 토지 사용료를 달라고 요구하였을 것이 분명하다), ② 원고는 외국에서의 사업을 위해 장기간 해외에 체류하였기 때문에 이 사건 건물이 오래 전에 신축된 것이라도 그 존재를 알기 어려웠을 것으로 보이는 점, ③ 원고가 2019. 8.경 피고에게 이 사건 토지 분할이나 지분 매수를 제안한 것은 이 사건 건물 등으로 인해 피고와 분쟁이 생기자 토지 공유관계를 해소하기 위한 목적에서 한 것으로 보일 뿐이고, 원고의 위 제안이 받아들여지지 않자 이 사건 건물의 존재를 비로소 문제 삼은 것은 아닌 점 등을 보태어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고의

동의를 받아 이 사건 건물을 신축하였다는 피고의 주장을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 다음으로 위 기초사실과 갑 제12호증, 을 제6호증의 1, 4, 5의 각 영상 및 변론 전체의 의하면 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 토지는 나대지 상태였는데 피고가 그 지상에 2층 규모(각 층 면적 34.3m²)의 건물을 신축한 점, 이 사건 토지 중 건물이 축조되지 아니한 나머지 부분은 철판 울타리나 펜스, 출입문이 설치되어 있어 원고를 비롯한 타인이 출입하지 못하도록 되어 있는바, 이러한 이용 상태나 현황 등을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 토지 전체를 독점적, 배타적으로 사용, 수익하고 있다고 봄이 타당하고, 이는 다른 공유자인 원고의 지분권에 기초한 사용·수익권을 침해하는 것으로서 원고는 자신의 지분권에 기초하여 공유물인 이 사건 토지에 대한 방해상태의 제거로서 이 사건 건물의 철거를 구할 수 있다고 할 것이다(대법원 2020. 5. 21. 선고 2018다287522 전원합의체 판결 참조).

3) 이에 대하여 피고는 원고의 건물 철거 청구는 권리남용으로서 부당하다고 주장하나, 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리 행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라고 할 수 없는바(대법원 2009. 2. 12. 선고 2008다67651, 67668 판결 등 참조), 원고가 이 사건 건물의 존재를 알게 된 이후 피고와의 공유물에 관한 다툼을 해결하기 위해 건물이 없는 토지 부분의 공유물 분할 등을 요구하였다는 사정만으로는, 원고가 자신의 지분권의 행사를 방해하는 이 사건 건물의 철거를 구하는 것이 권리남용에 해당한다고 할 수 없으므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 부당이득반환 청구에 관한 판단

1) 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있고 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정하는 것이므로 공유물의 구체적인 사용·수익의 방법에 관하여 공유자들 사이에 지분 과반수의 합의 없이 공유자 중의 1인이 이를 배타적으로 점유·사용하고 있다면

다른 공유자에 대하여는 그 지분에 상응하는 부당이득을 하고 있는 것이 된다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2000다13948 판결, 대법원 2002. 10. 11. 선고 2000다17803 판결 참조).

이 사건에 관하여 보면, 피고가 이 사건 토지의 일부에 이 사건 건물을 신축하고 나머지 부분은 건물 부지로서 점유하면서 이 사건 토지 전부를 배타적으로 점유, 사용하고 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 이 사건 토지 중 원고의 지분에 상응하는 월 임료 상당을 부당이득하고 있다(따라서 부당이득반환의무가 없다거나 건물 면적에 한정된 토지 임료만을 부당이득하고 있다는 취지의 피고의 주장은 받아들이지 않는다).

한편 원고는 2009. 9. 10.부터의 부당이득금의 반환을 구하고 있고, 이에 대해 피고가 소멸시효의 항변을 하므로 살피건대, 원고는 2019. 9. 6. 이 사건 소를 제기하면서 '2016. 9. 10.부터 토지 임료 상당액'의 지급을 구하였을 뿐이고, 2020. 9. 22.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하면서 비로소 2009. 9. 10.부터의 부당이득금을 청구하였음을 기록상 명백하므로, 위 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 제출된 때로부터 10년을 역산한 2010. 9. 22. 이전 부당이득금 청구 부분은 소멸시효가 완성되었다고 할 것이므로, 이를 지적하는 피고의 주장은 일부 이유 있고, 원고의 위 주장 부분은 결국 이유 없다. 따라서 피고는 원고에게 2010. 9. 22.부터 이 사건 건물의 철거일까지의 이 사건 토지의 1/2 지분에 관한 임료 상당의 부당이득금 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 다음으로 2010. 9. 22.부터의 부당이득금의 구체적인 액수에 관하여 보건대, 감정인 F의 임료감정결과에 의하면, 2010. 9. 10.부터 2011. 9. 9.까지의 임료 3,033,000원, 2011. 9. 10.부터 2012. 9. 9.까지의 임료 3,196,000원, 2012. 9. 10.부터 2013. 9. 9.까지의 임료 3,419,000원, 2013. 9. 10.부터 2014. 9. 9.까지의 임료 3,431,000원, 2014. 9. 10.부터 2015. 9. 9.까지의 임료 3,537,000원, 2015. 9. 10.부터 2016. 9. 9.까지의 임료 3,600,000원, 2016. 9. 10.부터 2017. 9. 9.까지의 임료 3,703,000원, 2017. 9. 10.부터 2018. 9. 9.까지의 임료 3,821,000원, 2018. 9. 10.부터 2019. 9. 9.까지의 임료 3,938,000원, 2019. 9. 10.부터 2020. 5. 9.까지의 임료 4,129,000원, 2020. 5. 10.부터의 현재까지의 임료는 월 380,000원임을 인정할 수 있다.

3) 소결론 따라서 피고는 부당이득금반환으로 원고에게 ① 2010. 9. 22.부터 2020. 5. 9.까지의

임료 상당의 부당이득금 합계 35,707,284원[=2,933,284원(=3,033,000원×353/365일, 원 미만 버림, 2010. 9. 22.부터 2011. 9. 9.까지의

임료임)+3,196,000원+3,419,000원+3,431,000원+3,537,000원+3,600,000원+3,703,000원+3,821,0

이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 2020. 11. 5.자 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서의

송달 다음날인 2020. 11. 10.부터 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이

타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 1. 13.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다

값는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할

의무가 있고, ② 2020. 5. 10.부터 이 사건 건물의 철거일까지 월 380,000원의 비율로 계산한 돈을

지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사강길연

별지

1) 신축 당시에는 건물의 용도가 주택, 유류판매시설이었으나, 2005. 7. 29. 1층 주택 23.66㎡'는 제1종 근린생활시설(소매점)로, 2층 주택 34.3㎡'는 제2종 근린생활시설(사무소)로 변경되어, 현재 건물의 주용도는 유류판매시설, 근린생활시설이다.