

울산지방법원 2018. 3. 13 선고 2017가단4071(본소), 2017가단56492(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 유석

담당변호사 우성만, 진경배, 김초예, 김도형

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 삼성

담당변호사 양영환

변론 종결2017. 12. 13.

판결 선고2018. 3. 13.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 울산 울주군 C 대 258m² 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 163㎡에 관하여 2017. 3. 21. 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 울산 울주군 C 대 258m² 중 별지 감정도 표시 10, 4, 5, 9, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 3m²에 관하여 2012. 7. 31. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
4. 소송비용 중 본소로 생긴 부분은 그중 1/2은 원고(반소피고)가 나머지는 피고(반소원고)가, 반소로 생긴 부분은 원고(반소피고)가 각 부담한다.

청 구 취 지

* 본소

1. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게,
가. 울산시 울주군 C 대 258㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 9, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가), (나) 부분 166㎡에 관하여 이 사건 소장 부분 송달 일자 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
나. 이 사건 소장 부분 송달일부터 위 (가), (나) 부분 166㎡에 관한 소유권이전등기가 마쳐질 때까지 매월 2,550,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고는 원고에게,
가. 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 4, 5, 9, 10, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 3㎡(이하 '이 사건 계쟁 토지'라 한다) 지상의 조적조 및 경량철골조 칼라시트지붕 2층 건물을 철거하고, 위 (나) 부분 3㎡를 인도하고,
나. 2,607,140원과 2017. 11. 1.부터 위 (나) 부분 3㎡의 인도완료일까지 매월 27,200원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

* 반소

취득시효 완성일을 주위적으로 2006. 11. 10.로 구하는 외에는 주문 제3항과 같다.

이 유

1. 기초 사실

- 가. 피고는 1986. 11. 10. 원고로부터 이 사건 토지 중 남쪽 편 28평 및 그 지상 건물 일체를 대금 23,800,000원에 매수하는 계약을 체결하였고, 위 매매계약에 따라 1991. 12. 10. 피고 명의로 이 사건 토지 중 92/258 지분에 관하여 지분소유권이전등기절차를 마쳤다.
- 나. 원고와 피고가 이 사건 토지에 대한 공유지분권자이지만 경계가 구분된 채 서로 독립적으로

사용하던 중 1991. 11.경 화재가 발생하여 원, 피고의 건물은 사용할 수 없을 만큼 전부 타버렸다.
다. 이에 원고의 의뢰로 피고는 원, 피고의 건물을 모두 허물고, 먼저 원고의 건물을 지은 다음 피고의 건물을 신축하였는데, 그 과정에 원고의 아들(D)이 측량과 건물 신축 과정 등에 관여하였으며, 그렇게 완성된 건물에 관하여 1992. 7.경 건물사용검사를 신청하였고, 그 이후 원고와 피고는 그 무렵부터 이 사건 변론종결일까지 현재의 경계대로 점유하고 있다.

라. 원고가 피고에 대하여 이 사건 토지의 공유물 분할을 구하던 중인 2016. 9. 20. 원고와 피고는 '대지공유물분할에 따른 합의사항'(갑8호증)이라는 아래와 같은 내용의 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 맺었다.

대지공유물분할에 따른 합의사항

공유물대지 소재지: 울산시 울주군 C

공유물 대지면적: 258㎡

공유물대지 지분자: 1. A

2. B

166㎡/258㎡

92㎡/258㎡

1. 위 소재지 상의 공유자 A 과 B 은 위 공유물소재지 상의 현 지상 건축물현황대로 분할하는데 합의하며,

2. 혹여 현 지상건축물과 위 공유물에 대한 1986년 지분매매계약에 따른 현 2016년 9월의 부동산등기등본, 토지대장상의 지분내용이 상이 할 경우, 향 후 위 공유물소유자중 일방이 개축, 신축할 시에 위 내용의 각기의 지분 내에서만 건축하고 상대방의 확인과 협조 하에 신규 부동산이 등록 및 등기되게 하는 방편으로 위 지분매매계약에 따른 원래의 각기의 지분을 보장 받는다.

3. 이러한 금번 상호합의에 의한 공유물분할이 쌍방 이의없이 최종 완성될 때까지 비용계산은 공평하게 부담한다.

4. 위 사항을 공유자 중 일방이 임의로 위반하면 상대방에 대한 손해에 대한 배상과 상대방이 요구하는 위약금을 지불하도록 한다.

-위 내용을 확인 및 증명하기 위해 본 합의를 2부 작성 공유자들이 각각1부 씩 보관 한다-

2016.09. 20.

마. 원고와 피고는 그 후 이 사건 합의에 따른 공유물분할 절차를 진행하였는데, 원고는 2016. 12. 5. 분할을 위한 측량을 하는 과정에 피고가 자신의 지분보다 많은 이 사건 계쟁 토지 부분 3㎡를 초과하여 점유하고 있는 사실을 알게 되었고, 이에 2017. 2. 14.경 내용증명 우편으로 피고에게 항의함과 아울러 이 사건 합의에 따른 해결을 요구하였다.

바. 이 사건 토지에 관한 공유물 분할개시 결정이 2017. 1. 9. 취소되는 등 원고와 피고 사이에 공유물 분할 합의가 이루어지지 않자, 원고는 이 사건 소장부분의 송달로 상호명의신탁 관계 해지와 그에 따른 소유권이전등기, 토지 인도와 손해배상 등을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1~17호증, 을1~4호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 울주지사장에 대한 측량감정결과, 현장검증결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소청구원인에 관한 판단

위 기초 사실을 종합하면, 특별한 사정이 없으면, 상호명의신탁 관계 해지에 따라 피고는 원고에게 이 사건 계쟁 토지를 포함한 원고 토지에 관하여 소유권이전등기절차의 이행과 인도, 필요한 범위 내의 손해배상을 할 의무가 있다고 할 것이다.

3. 피고의 본소에 관한 항변과 반소 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 계쟁 토지 부분 시효취득 여부

(1) 관련 법리 공유부동산의 경우에 공유자 중의 1인이 공유지분권에 기초하여 부동산 전부를 점유하고 있다고 하여도 다른 특별한 사정이 없으면 권원의 성질상 다른 공유자의 지분비율의 범위 내에서는 타주점유라고 할 것이다. 그렇지만 이와 달리 구분소유적 공유관계에서 어느 특정된 부분만을 소유·점유하고 있는 공유자가 매매 등과 같이 종전의 공유지분권과는 별도의 자주점유가 가능한 권원에 의하여 다른 공유자가 소유·점유하는 특정된 부분을 취득하여 점유를 개시하였다고 주장하는 경우에는 타인 소유의 부동산을 매수·점유하였다고 주장하는 경우와 달리 볼 필요가 없으므로, 취득 권원이 인정되지 않는다고 하더라도 그 사유만으로 자주점유의 추정이 반복된다거나 점유권원의 성질상 타주점유라고 할 수 없고, 상대방에게 타주점유에 대하여 증명할 책임이

있다(대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다68750 판결 등 참조).

(2) 이 사건의 경우 (가) 위의 법리로 이 사건에 관하여 보면, 앞서 기초 사실에서 본 바와 같이 ① 피고가 이 사건 토지 중 일부 지분(감정도 중 다 부분 92m²)을 매수하여 그 권원에 의하여 구분소유적 공유 관계로 점유를 시작하였고, ② 1991년 화재 이후 이 사건 토지 위에 원, 피고의 건물이 신축된 1992. 7.경부터는 적어도 피고가 이 사건 계쟁 토지 부분을 점유하여 온 사실이 인정되므로, 그로부터 20년이 지난 2012. 7. 31.경 취득시효가 완성되었다고 할 것이다(피고는 주위적으로 이 사건 토지 중 피고 지분 매수일인 1986. 11. 10.로부터 20년이 지난 2006. 11. 10. 취득시효 완성을 주장하기도 하나, 매수일 당시부터 이 사건 계쟁 토지 부분의 점유가 명확한 것은 아니고, 또한 피고의 점유가 구분소유적 공유관계에서 특정 부분만을 매수하여 점유를 개시한 경우에 해당하여 그 점유 개시 시기가 달라진다고 하여 자주점유의 추정이 달라지는 것은 아니므로, 취득시효 완성 시점과 관련한 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다).

(나) 원고는 이에 대하여, 피고의 점유가 아무런 권원이 없는 무단점유로 타주점유라고 주장하나, 앞서 본 원, 피고 건물의 신축 경위, 이 사건 계쟁 토지 부분의 침범 면적 등에 비춰, 원고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

나. 시효이익 포기 여부

(1) 원고는, 설령 이 사건 계쟁 토지에 관한 취득시효가 완성되었다고 하더라도 피고는 이 사건 합의를 통하여 시효이익을 포기하였다고 주장한다.

(2) 그러나 갑8~10호증의 각 기재 등 이 사건 각 증거를 종합하여 인정할 수 있는 이 사건 합의가 이루어진 경위, 그 후 측량을 통해 침범 사실을 알게 되고 공유물 분할 합의가 결렬된 일련의 과정 등을 종합적으로 고찰하여 보면, 이 사건 합의 당시 피고가 취득시효 완성 사실을 알았다고 볼 수도 없고, 또한 가정적으로 작성된 이 사건 합의서의 기재에 비춰 피고가 시효 이익을 포기하는 의사를 명확히 한 것이라고 보기도 어렵다.

(3) 따라서 이 부분 원고의 주장도 받아들이기 어렵다.

다. 기타 원고 주장 부분

그 밖에 원고는, 피고의 이 사건 합의 위반에 따라 공유물 분할이 늦어짐으로써 원고가 건물 신축에

따라 얻을 수 있었던 임대료 상당의 손해를 입었다며 피고에 대하여 본소 청구취지 기재의 손해배상을 구하나, 앞서 본 바와 같은 정당한 사유가 있는 피고의 항변과 반소청구 등에 비춰볼 때, 원고 주장의 사정만으로는 그 주장을 받아들일 수 없다.

라. 소결론

그렇다면, 원고의 본소청구에 따라 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 원고의 지분 면적 중 점유 부분에 해당하는 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 10, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 163m²에 관하여 이 사건 소장부분 송달일인 2017. 3. 21. 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 한편 피고의 반소청구에 따라 원고는 피고에게 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁 토지 부분에 관하여 2012. 7. 31. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 인용하고, 나머지 청구는 기각하며, 피고의 반소 청구는 인용(피고가 취득시효 완성일의 날짜만을 달리하여 주위적, 예비적 청구로 기재하였으나, 이는 판단의 순서만을 표시한 것으로 보여서 별도의 기각 주문을 선고하지는 않는다)하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김용두

별지