

대법원 2015. 2. 12 선고 2012다108870 판결 [건물명도 등]

재판경과

대법원 2015. 2. 12 선고 2012다108870 판결

서울서부지방법원 2012. 11. 1 선고 2012나1201 판결

전문

원고, 피상고인 A

피고, 상고인 B

원심판결 서울서부지방법원 2012. 11. 1. 선고 2012나1201 판결

판결선고 2015. 2. 12.

주문

원심판결 중 부당이득반환 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울서부지방법원 합의부에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 각 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

경계침범 여부가 문제로 되어 지적도상의 경계를 실지에 복원하기 위하여 행하는 경계복원측량은 등록할 당시의 측량 방법과 동일한 방법으로 하여야 하므로, 등록 당시의 측량 방법에 따르고, 측량 당시의 기준점을 기준으로 하여야 하며, 비록 등록 당시의 측량 방법이나 기술이 발전하지 못하여 정확성이 없다 하더라도 경계복원측량을 함에 있어서는 등록 당시의 측량 방법에 의하여야 하는 것이지 보다 정밀한 측량 방법이 있다 하여 곧바로 그 방법에 의하여 측량할 수는 없다. 토지의 등록 당시 기지점을 기준으로 한 측판측량 방법에 의하여 분할측량이 이루어진 등록 당시의 기지점을 기준으로 하여 경계복원측량을 하여야 함이 원칙이다(대법원 2003. 10. 10. 선고 2002다17791 · 17807 판결 참조).

원심은 그 채택 증거에 의하여, 원고 소유의 서울 은평구 C 대 47㎡(이하 '원고 토지'라 한다)와 피고 소유의 D대 173㎡(이하 '피고 토지'라 한다)가 1960. 6. 27. I 토지에서 분할되어 최초로 등록된 사실, 위 분할 당시의 지적측량은 특정 기지점을 기준으로 한 평판측량 방법에 따라 이루어진 사실을 인정하고, 제1심 감정인이 위와 동일한 기지점을 기준으로 동일한 지적측량 방법에 따라 경계복원측량을 한 것은 적법하다고 판단하였다.

기록을 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 앞에서 본 법리에 따른 것으로서 정당하다. 거기에 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 경계복원측량에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점에 대하여

(1) 민법 제201조 제1항은 "선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다."라고 규정하고 있는바, 여기서 선의의 점유자라 함은 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하고, 다만 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 한다. 그리고 민법 제197조에 의하여

점유자는 선의로 점유한 것으로 추정되고, 권원 없는 점유였음이 밝혀졌다고 하여 바로 그동안의 점유에 대한 선의의 추정이 깨어졌다고 볼 것은 아니다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다63350 판결 참조). 또한, 토지를 사용함으로써 얻는 이득은 그 토지로 인한 과실과 마찬가지로, 민법 제201조 제1항에 의하여 선의의 점유자는 비록 법률상 원인 없이 타인의 토지를 점유 · 사용하고 이로 말미암아 그에게 손해를 입혔다 하더라도 그 점유 · 사용으로 인한 이득을 그 타인에게 반환할 의무는 없다(대법원 1995. 5. 12. 선고 95다573 · 580 판결 참조).

(2) 원심은, 피고가 피고 토지 지상 그 판시 건물(이하 '피고 건물'이라 한다)의 소유권을 취득한 1998. 3. 6.부터 원고 토지 중 일부인 이 사건 토지 부분을 점유 · 사용하여 온 사실을 인정한 다음, 피고는 원고에게 원고가 이 사건 토지 부분에 대한 소유권을 취득한 2001. 3. 13.부터 이 사건 토지 부분에 대한 피고의 점유종료일 또는 원고의 소유권상실일까지 그 판시 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판단하였다.

나아가 원심은, '피고가 임의경매절차를 통하여 피고 토지 및 피고 건물의 소유권을 취득한 이상 피고는 민법 제201조 제1항에서 정한 선의의 점유자이므로 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 없다'는 취지의 피고 주장에 대하여는, 그와 같은 사정만으로 피고가 이 사건 토지 부분을 점유한 권원이 있음을 오신한 데 대한 정당한 근거가 있다고 볼 수 없다는 이유로 이를 배척하였다.

(3) 그러나 원심의 위와 같은 판단은 받아들이기 어렵다.

원심판결 이유 및 기록에 의하면, ① 원고 토지 지상 그 판시 건물(이하 '원고 건물'이라 한다)과 피고 건물은 내 · 외벽이 모두 연결되어 있어 외부에서는 1개의 건축물로 보이고, 이 사건 토지 부분은 피고 건물의 부지로 제공되고 있는 사실, ② 피고는 1998. 3. 6. 경매절차에서 피고 토지 및 피고 건물을 낙찰받아 그 소유권을 취득한 사실, ③ 피고 토지 면적이 173㎡임에 비하여 이 사건 토지 부분은 22㎡에 불과한 사실, ④ 원고는 2002. 3. 8.경 원고 토지 및 원고 건물 등에 대한 측량을 실시한 후에야 비로소 피고 건물이 이 사건 토지 부분을 침범한 사실을 구체적으로 알게 되었고, 이에 내용증명우편을 통해 피고에게 차임 상당의 부당이득반환을 요구한 사실을 알 수 있다.

앞서 본 사실과 법리에 의하면, 피고로서는 피고 토지 및 피고 건물에 대한 소유권을 취득한 이후 상당한 기간 동안에는 이 사건 토지 부분이 피고 토지의 일부라고 믿은 데에 상당한 근거가 있었다고 볼 여지가 충분히 있으므로, 원심으로서는 피고가 과실수취권이 있는 선의의 점유자에 해당하는지 여부 및 언제부터 악의의 점유자가 되는지 여부 등을 가려본 다음 그에 따라 점유자로서의 책임을 묻는 것이 옳다. 그런데도 원심은 이와 같이 하지 아니한 채 원고가 구하는 전 기간에 대하여 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판단하고 말았으니, 원심판결에는 선의의 점유자의 과실수취권에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 부당이득반환 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리 · 판단하도록 원심법원에 환송하며, 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이상훈 대법관 신영철 대법관 김창석 주심 대법관 조희대