

서울중앙지방법원 2022. 12. 21 선고 2020나16197 판결 [건물철거 및 토지인도 등 청구]

---

## 전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 이종건

피고, 항소인 B

소송대리인 법무법인 지혜로

담당변호사 김지후

변 론 종 결 2022. 11. 9.

판 결 선 고 2022. 12. 21.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 2. 18. 선고 2018가단56283 판결

## 주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게,

가. 별지 목록 제2항 기재 건물 중 별지 도면 표시 1, 5, 16, 17, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내

ㄱ부분 1.1㎡, 같은 도면 표시 17, 16, 6, 20, 21, 7, 24, 14, 15, 23, 22, 18, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ부분 6.6㎡, 같은 도면 표시 18, 19, 20, 21, 7, 24, 14, 15, 23, 22, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ부분 4.8㎡, 같은 도면 표시 22, 21, 7, 24, 23, 22의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄹ부분 3.9㎡를 철거하고, 서울 관악구 C 대 373.1㎡ 중 같은 도면 표시 1, 5, 16, 6, 20, 21, 7, 24, 14, 15, 23, 22, 18, 17, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 7.6㎡를 인도하며, 나. 7,683,600원 및 2019. 12. 2.부터 서울 관악구 C 대 373.1㎡ 중 별지 도면 표시 1, 5, 16, 6, 20, 21, 7, 24, 14, 15, 23, 22, 18, 17, 1의 각 점을 연결한 선내 7.6㎡를 인도할 때까지 월 286,900원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 2. 항소취지

주문과 같다.

# 이 유

## 1. 기초사실

가. 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 ‘원고 건물’이라 한다)은 서울 관악구 D 지상에 건축되어 1978. 12. 22. 소유권보존등기가 마쳐졌는데 위 대지는 1985. 1. 10. 지번변경 및 면적단위 환산을 거쳐 서울 관악구 C 대 373.1㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)가 되었다.

나. 원고 건물이 1988. 3. 이 사건 토지 및 서울 관악구 E 대 186㎡(이하 ‘피고 토지’라 한다) 지상에 증축되었고, 증축 부분인 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 분할하여 1988. 3. 29. 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 2017. 7. 31. 원고 건물 및 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 2017. 5. 18. 피고 토지에 관하여, 2017. 6. 2. 이 사건 건물에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 ‘누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자 명의로 등기하여서는 아니됨에도, 2017. 5. 중순경 이 사건 토지 및 원고 건물의 소유자였던 G의 강제집행을 면탈하기

위한 목적으로 G와의 사이에 이 사건 토지 및 원고 건물에 대하여 명의신탁약정을 체결하고, 2017.

7. 31. 위 각 부동산에 대하여 원고 명의로 소유권이전등기를 경료하였다’는

부동산실권리자명의등기에 관한 법률(이하 ‘부동산실명법’이라 한다)위반의 범죄사실로 2022. 9.

16. 벌금 7,000,000원을 선고받았고(이 법원 2021노2905), 이에 원고가 상고하여 현재 상고심 계속중이다(대법원 2022도12330).

마. 이 사건 건물의 일부가 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 5, 16, 6, 20, 21, 7, 24, 14, 15, 23, 22, 18, 17, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 7.6㎡(이하 ‘이 사건 계쟁 토지’라 한다)를 침범하고 있다. 구체적으로 이 사건 건물 지하 침범부분은 별지 도면 표시 1, 5, 16, 17, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ부분 1.1㎡이고, 이 사건 건물 1층 침범 부분은 같은 도면 표시 17, 16, 6, 20, 21, 7, 24, 14, 15, 23, 22, 18, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ부분 6.6㎡이고, 이 사건 건물 2층, 3층 침범 부분은 같은 도면 표시 18, 19, 20, 21, 7, 24, 14, 15, 23, 22, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ부분 4.8㎡이고, 이 사건 건물 옥탑 침범 부분은 같은 도면 표시 22, 21, 7, 24, 23, 22의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄹ부분 3.9㎡이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제35 내지 38호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심법원의 한국국토정보공사 서울남부지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 주장

원고 소유인 이 사건 계쟁 토지 지상에 피고 소유의 이 사건 건물의 일부가 침범되어 있으므로, 피고는 이 사건 계쟁 토지의 소유자로서 그 방해배제를 구하는 원고에게 그 침범 부분을 철거하고 이 사건 계쟁 토지를 인도할 의무가 있다.

또한 피고는 이 사건 건물을 소유한 이래 법률상 원인 없이 이 사건 계쟁 토지를 점유함으로써 그 차임 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 토지 소유자인 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입게 하였다고 할 것이므로 원고에게 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

## 3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

이 사건 토지의 등기명의인인 원고는 이 사건 토지의 소유자로 추정된다고 할 것이므로 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 원고의 소유권에 기한 방해배제 청구에 응하여 이 사건 건물 중 각 침범 부분을 철거하고, 이 사건 계쟁 토지를 인도할 의무가 있다.

또한 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 계쟁 토지를 권원 없이 사용수익함으로써 이 사건 계쟁 토지의 차임 상당의 이득을 취득하고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다. 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 이 사건 건물을 소유하게 된 2017. 6. 2.부터 이 사건 계쟁 토지의 인도 완료일까지 이 사건 계쟁 토지에 대한 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

#### 나. 피고의 명의신탁 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 토지는 이 사건 토지의 소유자 H이 원고에게 명의신탁을 한 것으로서, 이 사건 토지에 대한 원고 명의의 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조에 따라 무효이므로 원고가 이 사건 토지의 소유권자가 아닌 이상, 원고의 청구는 모두 이유 없다고 주장한다.

동일한 사실관계에 관하여 형사판결이 유죄로 인정한 사실은 민사재판에서도 유력한 증거자료가 되는 것이므로 특별한 사정이 없는 한 이와 반대되는 사실을 인정할 수 없다[대법원 1990. 2. 27. 선고 88다카23391, 23407(반소) 판결 등 참조]. 앞서 본 기초사실에 의하면, 원고는 이 사건 토지 및 원고 건물에 관한 소유권을 H과의 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자인 원고 명의로 등기함으로써 부동산실명법 위반행위를 하였다고 봄이 타당하므로, 결국 원고 명의의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기는 부동산실명법 제4조에 따라 무효로 봄이 타당하다. 피고의 항변은 이유 있다. 결국 원고가 이 사건 토지의 소유권자임을 전제로 한 원고의 청구는 모두 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 선의중, 판사 황중연, 판사 최태영

## 별 지

## 1. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구

[도로명 주소]

서울특별시 관악구

철근콘크리트조 및 세면벽돌조 평육개

3층

근린생활시설, 사무실, 주택

지1층 188.68㎡

지1층 66.44㎡

지1층 37.7㎡

1층 131.76㎡

1층 122.84㎡

2층 250.94㎡

3층 158.68㎡

3층 84㎡

옥탑층 11.24㎡

## 전유부분의 건물의 표시

지1층 철근콘크리트조 100.5㎡

지1층 철근콘크리트조 66.44㎡

1층 철근콘크리트조 131.76㎡

1층 철근콘크리트조 36.84㎡

2층 철근콘크리트조 166.94㎡

3층 세면벽돌조 158.68㎡

옥탑 세면벽돌조 11.24㎡

## 2. 1동의 건물의 표시

서울특별시 관악구 , 

[도로명 주소]

서울특별시 관악구   
월근콘크리트조 및 세멘벽돌조 평육개

3층

근면생활시설, 사무실, 주택

지1층 188.68㎡

지1층 66.44㎡

지1층 37.7㎡

1층 131.76㎡

1층 122.84㎡

2층 250.94㎡

3층 158.68㎡

3층 84㎡

옥탑층 11.24㎡

## 전유부분의 건물의 표시

지1층 월근콘크리트조 88.18㎡

지1층 월근콘크리트조 37.7㎡

1층 월근콘크리트조 86㎡

2층 월근콘크리트조 84㎡

3층 세멘벽돌조 84㎡

## 도 면

|       |                               |    |                                      |       |                                 |
|-------|-------------------------------|----|--------------------------------------|-------|---------------------------------|
| 토지 소재 | 관악구 <input type="text"/> 외 5동 |    |                                      |       |                                 |
|       |                               |    |                                      |       |                                 |
| 현황표시  |                               |    |                                      |       |                                 |
| 보통    | 영입                            | 부호 | 거점                                   | 면적(㎡) | 비고                              |
|       | 건물선                           | ㉠  | 7-14-24-7                            |       | 건물 ( <input type="text"/> )     |
|       |                               | ㉡  | 1-5-15-17-1                          | 1.1   | 지하철출입문 ( <input type="text"/> ) |
|       |                               | ㉢  | 17-18-6-20-21-7-24-14-15-23-22-19-17 | 6.6   | 1층 ( <input type="text"/> )     |
|       |                               | ㉣  | 18-19-20-21-7-24-14-15-23-22-18      | 4.8   | 2,3층 ( <input type="text"/> )   |
|       |                               | ㉤  | 22-21-7-24-23-22                     | 3.9   | 옥탑 ( <input type="text"/> )     |
| 비고    | 이 공평도는 측량에 사용할 수 없습니다.        |    |                                      |       |                                 |

