

부산지방법원 2018. 10. 23 선고 2017가단12239 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

변론 종결 2018. 9. 18.

판결 선고 2018. 10. 23.

주 문

1. 피고들은 원고에게,

가. 부산 금정구 D 대 116㎡ 중 별지 도면1. 표시 4, 5, 6, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나' 부분 4㎡ 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 주택 및 점포 사무실을 철거하고, 그 부분 대지를 인도하고,

나. 금 6,824,000원 및 이에 대하여 2018. 2. 10.1)부터 2018. 10. 23.까지는 연 5%,그

다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2018. 2. 10.부터 위 가.항 기재 토지의 인도완료일까지 매월 50,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 30%는 원고가, 70%는 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가., 다. 항과 같은 판결 및 피고들은 원고에게 금 14,724,000원 및 이에 대하여 이 사건 2018. 2. 1.자 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2018. 2. 10.부터 부산 금정구E 답 149㎡ 중 별지 도면2. 표시 7, 9, 8, 1, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 '라' 부분16㎡의 인도완료일까지 월 58,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 부동산의 소유관계

(1) 원고는 1987. 4. 23. 부산 금정구 D 대 116㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마친 소유자이다.

(2) 이 사건 토지에 인접한 F 대 79㎡, G 대 195㎡(이하 위 2필지를 합하여 '피고소유 토지'라 한다)는 원래 H이 소유권을 취득(F 대지는 1955. 12. 15. 매매를 원인으로, G 대지는 1961. 12. 30. 매매를 원인으로 취득)한 부동산인데, 피고들이 2002. 4. 30.경2001. 12. 19.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 각 1/2 지분소유권이전등기를 마친소유자들이다.

한편, 피고소유 토지 지상에는 1964. 11. 18. 소유권보존등기가 마쳐진 세멘블록조 세멘기와지붕 단층 주택 83.13㎡ 건물이, 피고소유 토지 중 G 대 195㎡ 지상에는 1974. 12. 13.

소유권보존등기가 마쳐진 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 주택 및 점포사무실 1층 85.30㎡, 2층 85.30㎡ 건물(앞에서 본 단층 주택 83.13㎡는 이 사건 청구와 무관한 부분이어서 아래에서는 2층 주택 및 점포만을 '이 사건 건물'이라 한다)이 있고, 피고들이 피고소유 토지와 함께 이 사건 건물을 협의분할에 의한 상속을 원인으로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

(3) 이 사건 토지 및 피고소유 토지에 인접한 부산 금정구 E 답 149㎡(이하 '금정구소유 토지'라 한다)는 부산광역시 금정구 소유로서 도로로 사용되고 있다.

나. 부동산의 점유관계

(1) 피고들 소유인 이 사건 건물은 이 사건 토지 중 별지 도면1. 표시 4, 5, 6, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나' 부분 4㎡(이하 '이 사건 계쟁 토지'라 한다) 및 금정구 소유 토지 중 별지 도면2. 표시 7, 9, 8, 1, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 '라' 부분 16㎡에 걸쳐 건축되어 있다.

(2) 한편 이 사건 건물이 이 사건 계쟁 토지 및 현황도로로 사용 중인 금정구 소유토지에 건축되어 있음에 따라 별지 지적현황측량 성과도 기재와 같이 원고 소유인 이 사건 토지 중 'ㄴ' 부분 14㎡에 걸쳐 금정구가 관리하는 도로가 지나가게 되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 3, 8호증, 을1호증, 을2호증의 1 내지 5, 을3호증의 각 기재, 이 법원의 현장검증 결과, 감정인 한국국토정보공사 부산·울산광역시본부동부지사장의 측량감정 축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 철거 및 인도청구

위 인정사실에 의하면, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유권에 기한 방해배제로서 건물의 철거 및 그 점유 부분의 인도를 구하는 원고에게, 이 사건 계쟁토지 지상 건물 부분을 철거하고, 그 부분 토지를 인도할 의무가 있다고 할 것이다.

나. 차임 상당 부당이득 청구

(1) 이 사건 계쟁 토지에 관한 임료 부분

위 인정사실에 의하면, 피고들은 이 사건 건물을 소유하면서 원고 소유인 이 사건계쟁 토지를 별다른 권원 없이 점유·사용함으로써, 이 사건 계쟁 토지에 대한 임료 상당의 부당이득을 얻고 이로 인하여 원고에게 동액 상당의 손해를 가하고 있으므로, 원고에게 이 사건 계쟁 토지에 대한 임료 상당의

부당이득을 반환할 의무가 있다고 할 것이다.

나아가 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 토지의 점유로 인한 이익은 특별한 사정이 없는 한 그 차임 상당액이라 할 것인데, 이 법원의 감정인 1에 대한 임료감정 축탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 계쟁 토지에 관한 임료는 피고들이 이 사건 건물의 소유권을 취득한 이후로서 원고가 구하는 2007. 4. 10.부터 2018. 2. 9.까지 합계 6,824,000원인 사실, 2018. 2. 10.부터 매월 50,000원인 사실이 인정되고, 2018. 2. 10. 이후 차임은 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고들은 원고에게 특별한 사정이 없는 한 6,824,000원 및 그에 대한 지연손해금을, 2018. 2. 10.부터 이 사건 계쟁 토지에 건축되어 있는 이 사건 건물 부분의 철거 및 이 사건 계쟁 토지의 인도 완료일까지 매월 각 50,000원을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

(2) 이 사건 토지 중 금정구청이 관리하는 도로 부분 14㎡에 관한 임료 부분

원고는, 피고들 소유 이 사건 건물이 금정구 소유 토지 중 별지 도면2. 표시 7, 9, 8, 1, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 '라' 부분 16㎡를 무단으로 점유함에 따라 원고 소유인 이 사건 토지 중 별지 지적현황측량 성과도 기재 ' ' 부분 14㎡가 도로로 사용되게 되었으므로, 이 부분 임료도 피고들이 반환할 의무가 있다고 주장한다.

그러나, 원고가 피고들에게 이 부분 임료 상당의 부당이득을 구하기 위해서는 피고들이 이 부분 토지(별지 지적현황측량 성과도 기재 '나' 부분 14㎡)를 점유·사용하고 있음을 전제로 하는 것인바, 비록 피고들이 현황도로로 사용 중인 금정구 소유 토지를 점유함에 따라 금정구가 이 사건 토지 중 일부를 도로로 사용하게 된 것이라고 하더라도 그러한 사정만으로는 피고들이 이 사건 토지를 직접 점유·사용한다고 볼 수는 없다고 할 것이므로, 이 부분 원고의 청구는 이유 없다.

[오히려, 갑5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 부산광역시 금정구는 피고들이 점유하는 금정구 소유 토지 부분 16㎡에 관하여 구유지 무단점유에 대한 변상금 부과처분을 하였을 뿐 아니라 원고 소유 이 사건 토지 중 금정구가 도로로 사용 중인 14㎡ 부분에 관하여는 민사소송에 따른 법원의 판결에 따라 손실보상을 할 것이 라는 취지의 회신을 한 사실이 각 인정되고, 위 인정사실에 비추어 보면 원고의 이 부분 청구를 받아들여지게 된다면 결국 원고에게는 이중의 이득(금정구로부터 받을 손실보상금 및 피고들에 대한 부당이득금)을 지급하게 되고, 그에 따라 피고들에게는 이중의

위험(금정구에게 변상금 납부 및 원고에게 부당이득금 지급)을 부담하게 되는 결과가 발생하게 될 것으로 보인다]

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 피고들의 주장

이 사건 건물의 전 소유자인 망 H은 이 사건 토지 등을 침범한 사실을 알지 못한 채 이 사건 건물을 건축하였고, 건축 당시 설계도면대로 시공하였을 뿐 아니라 대지의 경계에 관하여도 아무런 문제가 없어 금정구로부터 적법하게 준공검사를 받았으며 그후 이 사건 건물을 증축한 바도 없다.

또한 이 사건 건물의 점유 부분과 별개로 통행도로가 개설되어 있어 피고들이 이 사건 계쟁 토지 등을 점유하고 있다는 인식도 없었다.

따라서 전소유자 H의 점유를 포괄승계 한 피고들의 이 사건 토지에 대한 점유는 자주점유이고, 이로써 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 1987. 4. 23.로부터 20년이 경과한 2007. 4. 24.경에는 취득시효가 완성되었으므로, 이 사건 계쟁 토지가 원고의 소유임을 전제로 한 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

(1) 관련 법리

민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되나, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 증명된 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다. 한편 매매대상 대지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하는 경우에 특별한 사정이 없다면 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하고, 그러한 경우에는 매도인이 초과 부분에 대한 소유권을 취득하여 이전하여 주기로 약정하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 초과 부분은 단순한 점용권의 매매로

보아야 하므로 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 2014. 3. 13. 선고 2011다111459 판결, 대법원 2010. 2. 11. 선고 2009다91286 판결 등 참조, 대법원 2001. 11. 27. 선고 2001두6982 판결 등 참조).

또한 자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인해 보지 아니한 탓에 착오로 건물이 인접 토지의 일부를 침범하게 되었다고 하더라도 그것이 착오에 기인한 것인 이상 그것만으로 그 인접 토지의 점유를 소유의 의사에 기한 것이 아니라고 단정할 수는 없다고 할 것이나, 일반적으로 자신 소유의 대지상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977, 42984, 42991 판결 등 참조).

(2) 구체적 판단

앞서 본 법리 및 앞서 든 각 증거들 및 갑4, 9호증의 각 1, 2, 갑11호증, 을4호증의 2, 을10호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 당초 피고소유 토지 중 G 대 195㎡ 지상에 건립된 이 사건 건물은 1층의 면적이 85.3㎡인데, 그 중 이 사건 건물이 이 사건 토지 및 금정구 소유 토지를 침범한 부분의 면적이 20㎡로 건물 면적의 약 23.45%(20/85.3)에 이르는 점, ② 이 사건 건물이 건축되어 있는 G 대 195㎡의 경우 지적도 상 도로에 접한 면이 좁고 뒤쪽으로 긴 부정형의 형태임에 반해 이 사건 건물이 이 사건 계쟁 토지 및 금정구 소유토지를 침범하여 건축됨에 따라 직사각형의 형태로 건축될 수 있었으므로 이 사건 건물을 건축한 H이나 피고들로서는 당연히 위 건물이 G 토지의 경계를 벗어나 그 인접토지들 위에 걸쳐 있음을 인식하고 있었다고 보이는 점, ③ 특히 금정구 소유 토지는 1938년 소유권보존등기가 마쳐진 이후 지금까지 토지의 분할이나 면적의 증감이 없이 지적도에 기재된 바와 같은 형태(지적도상 기존의 도로는 직선 형태를 취하고 있다)로 주변의 토지 이용자들이 통행하는 현황도로로 사용되어

지고 있었는데, 이 사건 건물이 현황도로로 사용되던 금정구 소유 토지를 일부 점유함에 따라 원고의 토지와 경계를 이루는 피고들 건물 사이에 폭 2~3미터의 약간 꺾인 형태의 새로운 도로(별지 지적현황측량 성과도 기재 'L' 부분 14㎡)가 발생하게 된 점, ④ 피고들은 금정구 소유 토지를 점유하고 있음을 원인으로 금정구가 부과한 변상금을 별다른 이의 없이 납부하였던 점, ⑤ 이 사건 토지 일대는 지적 불부합지로 지정된 바도 없고, 나아가 원고가 이 사건 계쟁 토지에 해당하는 면적만큼 타인의 토지를 점유하고 있지도 아니하며, 피고들이 자신이 추가로 점유하고 있는 20㎡에 상응하는 면적만큼 자신의 토지를 점유하지 못하고 있지도 아니한 점 등에 비추어 보면, H 및 그의 포괄승계인인 피고들의 이 사건 계쟁 토지 등 인접지에 대한 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다고 봄이 타당하다.

(3) 소결론

따라서 피고들의 위 시효취득 항변은 이유 없다.

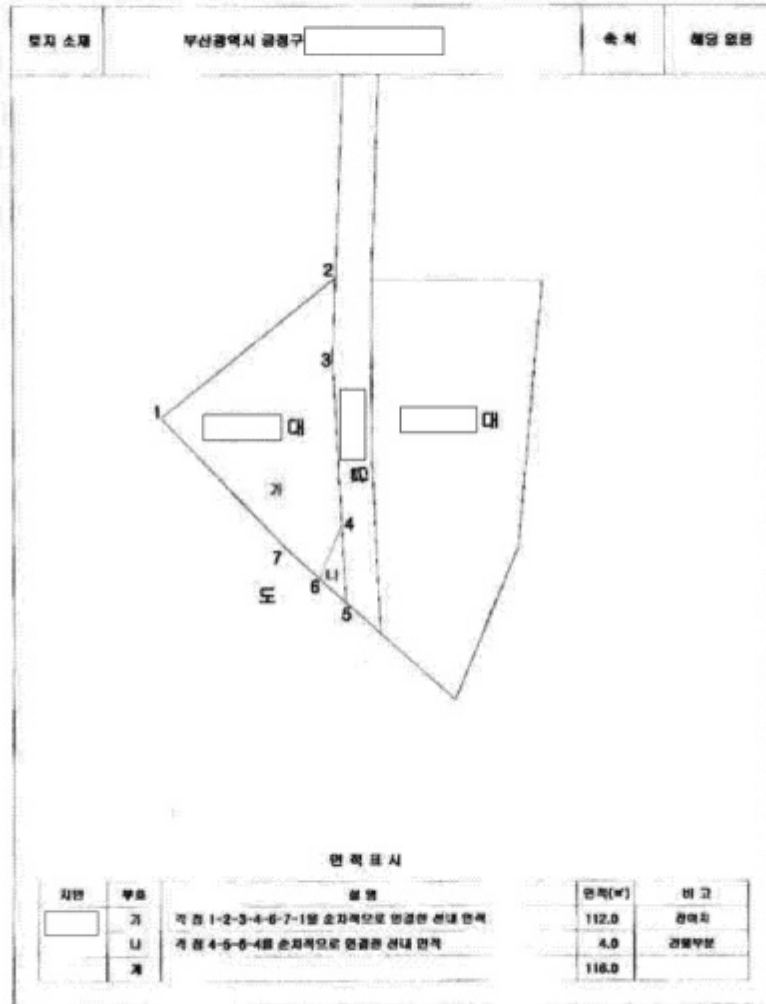
4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신현기

별지도면1.

감 정 도



별지도면2.

감 정 도

특지 소재	부산광역시 금정구 외 1 동	측 정 적	특정없음
-------	--	-------	------

별 지도

지번 번호	면적(m ²)	설 명	비 고
 가	112.0	2,3,4,5,6,7,2를 순차적으로 연결한 선내면적임	관 이 지
 나	4.0	1,2,7,1를 순차적으로 연결한 선내면적임	이전유
 다	116.0		
 라	133.0	7,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,5,6,7를 순차적으로 연결한 선내면적임	관 이 지
 리	16.0	7,8,8,1,7를 순차적으로 연결한 선내면적임	이전유
 루	149.0		

비 고 이 감정도는 측량에 사용할 수 없습니다.

지적현황측량 성과도

토지 소재	군면구 외 2 필	측 면 적	1 1200
측량 일자	2016년 8월 25일	측량성과도	2016년 8월 25일
	지적기서	작성 일자	지적선입기서

현황 표시

분 계	영 칭
점유현황선	
이해관계	

면적 표시

지번 부호	면적(㎡)
	08
	14
	4
	115
이해관계	



지적현황측량 성과도에 따라 작성되었습니다.

2016년 8월 25일

한국국토정보공사 부산동부

감 제 3 호 증

이 측량성과도는 측량에 사용될 수 없습니다.

감 제 3 호 증

1) 원고는 2018. 2. 1.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 지연손해금의 지급을 구하고 있고, 위 신청서의 부분이 2018. 2. 2. 피고들에게 송달된 사실이 인정된다. 그러나 이 부분 청구는 2018. 2. 9.까지 원고 소유 토지를 점유한 것에 따른 임료의 청구이므로, 지연이자

2018. 2. 10.부터 지급하는 것으로 인정한다.