

대구지방법원 2018. 10. 26 선고 2017가단23407(본소), 2018가단100998 판결 [건물철거 및 토지인도등 · (반소) 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 엘앤에스

담당변호사 윤경진, 이완수

변론 종결 2018. 9. 7.

판결 선고 2018. 10. 26.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 경북 칠곡군 C 임야 1,643㎡, D 임야 569㎡ 중별지 도면(1) 표시 1, 2, 3, 4, 18, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가 부분 지상 세멘벽돌조 스라브지붕 주택 111㎡ 및 같은 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 18, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 나 부분 지상 흙벽돌조 스텔트지붕 창고 20㎡를 각철거하고,

나. 경북 칠곡군 D 임야 569㎡ 중 별지(2) 도면 표시 18, 19, 20, 21, 6, 7, 16, 17, 18의 각 점을 순차로 연결한 (A) 부분 43㎡ 및 경북 칠곡군 C 임야 1,643㎡ 중별지(2) 도면 표시 17, 16, 7, 8, 23, 22, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 (B)부분 221㎡를 각 인도하며,

다. 15,042,720원 및 이에 대하여 2017. 9. 20.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을

지급하고,

라. 2017. 9. 20.부터 위 나항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 174,790원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 주문과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 경북 칠곡군 D 임야 569㎡ 중 별지(3) 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (A) 부분 43㎡ 및 C 임야 1,643㎡ 중 별지(3) 도면 표시 1, 8, 7, 9, 10, 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (B) 부분 221㎡에 관하여 2009. 5. 17. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 1989. 5. 17. 경북 칠곡군 C 임야 1,643㎡ 및 D 임야 569㎡(이하 '이 사건각 토지'라 한다)에 관하여 각 1989. 5. 11.자 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 1958년경부터 이 사건 각 토지 중 별지(1) 도면 표시 1, 2, 3, 4, 18, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가 부분 지상에 있는 세멘벽돌조 스라브지붕 주택 111㎡ 및 같은 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 18, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 나 부분 지상에 있는 흙벽돌조 스레트지붕 창고 20㎡(이하 위 주택 및 창고를 '이 사건 각 건물'이라 한다)의

처분권을 취득한 후, 그 부지로 위 D 토지 중 별지(2) 도면표시 18, 19, 20, 21, 6, 7, 16, 17, 18의 각 점을 순차로 연결한 (A) 부분 43㎡[이하 '이 사건 (A) 부분'이라 한다] 및 위 C 토지 중 같은 도면 표시 17, 16, 7, 8, 23, 22, 17의 각점을 순차로 연결한 선내 (B) 부분 221㎡[이하 '이 사건 (B) 부분'이라 하고, 이 사건 (A)부분과 함께 '이 사건 계쟁 부분'이라 한다]를 점유·사용하고 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 포함), 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 철거 및 인도 청구

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 각 토지의 소유자로서 이 사건 각 건물을 통해 이 사건 계쟁 부분을 점유하고 있는 피고에게 방해배제를 구할 수 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 이 사건 계쟁 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 각 건물의 처분권자로서 이 사건 계쟁 부분을 이 사건 각 건물의 부지로 별다른 권원 없이 점유·사용함으로써, 이 사건 계쟁 부분에 대한 차임 상당의 부당이득을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있으므로, 원고에게 이 사건 계쟁 부분에 대한 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 부당이득 액수에 관하여 보건대, 토지의 점유로 인한 이익은 특별한 사정이 없는 한 그 차임 상당액이라 할 것인데, 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 계쟁 부분에 관한 임료는 아래 표 기재와 같은 사실을 인정할 수 있으므로, 원고가 구하는 2007. 1. 29.부터 2017. 1. 28.까지 이 사건 (A) 부분 임료는 2,450,140원[= 아래 표 이 사건 (A) 부분 임료 합계 2,432,405원 + 2017. 1. 10.부터 2017. 1. 28.까지 19일간 임료 17,735원(= 2016. 1. 29.부터 2017. 1. 9.까지 347일간 임료 323,900원 × 19일/347일)], 이 사건 (B) 부분 임료는 12,592,580원[= 아래 표 이 사건 (B) 부분 임료 합계 12,501,430원 + 2017. 1. 10.부터 2017. 1. 28.까지 19일간 임료 91,150원(= 2016. 1. 29.부터 2017. 1. 9.까지

347일간 임료 1,664,695원 $\times$ 19일/347일)]이 되고, 2017. 1. 9. 기준 월 임료는 이 사건(A) 부분은 28,470원[= 323,900원 $\times$ 366일/347일 $\times$ 1/12], 이 사건 (B) 부분은 146,320원[= 1,664,695원 $\times$ 366일/347일 $\times$ 1/12]이 된다.

(A) 부분		(B) 부분	
기간	임료(원)	기간	임료(원)
2007. 1. 29.-2008. 1. 28.	180,600	2007. 1. 29.-2008. 1. 28.	928,200
2008. 1. 29.-2009. 1. 28.	198,660	2008. 1. 29.-2009. 1. 28.	1,021,020
2009. 1. 29.-2010. 1. 28.	204,680	2009. 1. 29.-2010. 1. 28.	1,051,960
2010. 1. 29.-2011. 1. 28.	222,740	2010. 1. 29.-2011. 1. 28.	1,144,780
2011. 1. 29.-2012. 1. 28.	230,265	2011. 1. 29.-2012. 1. 28.	1,183,455
2012. 1. 29.-2013. 1. 28.	234,780	2012. 1. 29.-2013. 1. 28.	1,206,660
2013. 1. 29.-2014. 1. 28.	257,355	2013. 1. 29.-2014. 1. 28.	1,322,685
2014. 1. 29.-2015. 1. 28.	275,415	2014. 1. 29.-2015. 1. 28.	1,415,505
2015. 1. 29.-2016. 1. 28.	304,010	2015. 1. 29.-2016. 1. 28.	1,562,470
2016. 1. 29.-2017. 1. 9. (347/366)	323,900	2016. 1. 29.-2017. 1. 9. (347/366)	1,664,695
합계	2,432,405	합계	12,501,430

따라서 피고는 원고에게 이 사건 계쟁 부분 임료 합계 15,042,720원[= 이 사건 (A)부분 2,450,140원 + 이 사건 (B) 부분 12,592,580원] 및 이에 대하여 그 이행을 구하는 의사가 담긴 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2017. 9. 20.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2017. 9. 20.부터 이 사건 계쟁부분의 인도 완료일까지 월 174,790원[= 이 사건 (A) 부분 28,470원 + 이 사건 (B) 부분 146,320원]의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장 및 반소 청구에 관한 판단

가. 점유취득시효 항변 및 반소 청구

1) 당사자의 주장

피고는 1958년경 시누인인 망 E이 신축하여 점유해오던 이 사건 각 건물을 매수한 이래 현재까지 이 사건 계쟁 부분을 20년 이상 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하였으므로 취득시효가 완성되었다. 따라서 피고의 이 사건 계쟁 부분에 대한 점유가 불법점유임을 전제로 한 본소 청구는 이유 없고, 피고는 반소로 원고에게 이 사건 계쟁 부분에 관하여 원고가 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 1989. 5. 17.부터 20년이 경과한 2009. 5. 17.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

이에 대하여 원고는 피고의 이 사건 계쟁 부분에 대한 점유가 악의의 무단점유에 해당하므로, 그 취득시효의 완성이 인정되지 않는다고 다툰다.

2) 판단

부동산 점유취득시효에 있어서 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적 · 객관적으로 결정되어야 하는 것이기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적 · 객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에 도 그 추정은 깨어진다. 따라서 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에도 특별한 사정이 없는 한점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이어서 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 2000. 3. 16. 선고97다37661 전원합의체 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 피고가 이 사건 각 건물을 보유하고 있으면서 현재까지 이 사건 계쟁 부분을 그

대지로 점유·사용하고 있음은 앞서 본 바와 같다.

그러나 피고는 망 E이 이 사건 계쟁 토지를 매수하지는 않았고 국가 또는 F으로 부터 무상으로 토지를 불하받은 것으로 알았다고만 하면서, 망 E이나 피고가 점유를 취득한 원인이 되는 권원의 내용이나 그 취득 경위를 구체적으로 설명하지 못할 뿐 아니라 관련 자료도 제출하지 않고 있고, 당시 이 사건 계쟁 부분의 소유자가 아니던 국가 또는 F이 어떠한 경위로 이 사건 계쟁 부분을 망 E에게 제공할 수 있었는지에 대해서도 전혀 밝히지 못하고 있다. 이러한 사정에 비추어 보면, 망 E이나 피고는 이 사건 계쟁 부분에 대한 점유 개시 당시 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타법률요건이 없이 그러한 사실을 잘 알면서 이 사건 계쟁 부분을 무단으로 점유하였다고 봄이 타당하므로, 피고의 점유가 자주점유라는 추정은 깨어졌다. 따라서 피고의 위항변 및 반소 청구는 이유 없다.

나. 원고의 사용수익권 포기 또는 묵시적인 사용대차에 관한 주장

1) 피고의 주장

원고의 전소유자인 원고의 조부 G은 이 사건 계쟁 부분 일대에 홍수 이재민들에 게 거주지를 마련할 수 있도록 하였고, G이나 원고는 그때부터 이 사건 소 제기 전까지 이 사건 각 건물을 통해 이 사건 계쟁 부분을 점유·사용 중임을 알면서도 사용료를 청구하거나 그 인도를 구하지 않는 등 별다른 조치를 취하지 않았다. 따라서 원고가 이 사건 계쟁 부분에 관하여 사용수익권을 포기하였거나 피고에 대한 관계에서 묵시적인 사용대차계약을 체결한 것으로 보아야 하므로, 원고의 부당이득반환청구에 응할 수 없다.

2) 판단

살피건대, 을 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 계쟁 부분 인근을 점유 중인 H가 원고를 상대로 제기한 소유권이전등기말소 등 사건(대구지방법원 2016가단40016)에서 원고가 답변서를 통해 원고의 조부인 G이 홍수로 거주지를 마련하지 못한 이웃들을 위해 거처를 마련하도록 시혜를 베푼 것이라고 답변한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 위 인정사실과 원고의 조부인 G이나 원고가 이 사건 각 건물이 이 사건 계쟁 부분에 위치하는 것을 알면서도 그동안 사용료를 청구하거나 그 인도를 구하지 않았다는 사정만으로는 G이나 원고가

이 사건 계쟁 부분의 사용수익권을 포기하였거나 이 사건 계쟁 부분의 점유자와 사용대차계약을 체결하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정종륜