

대법원 2024. 4. 25 선고 2023다311085(본소), 2023다311092(반소) 판결 [건물철거 및
대지인도청구 · 소유권이전등기]

재판경과

대법원 2024. 4. 25 선고 2023다311085(본소), 2023다311092(반소) 판결
대구지방법원 2023. 11. 9 선고 2023나308162 판결

전문

원고(반소피고), 상고인 겸 피상고인

A

피고(반소원고), 피상고인 겸 상고인

B

판결선고 2024. 4. 25.

원심판결 대구지방법원 2023. 11. 9. 선고 2023나308162(본소), 2023나 308179(반소) 판결

주문

원심판결 중 본소에 관한 원고(반소피고) 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대구지방법원에
환송한다.

피고(반소원고)의 상고를 기각한다.

N

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고(반소피고)의 상고이유에 대한 판단

가. 원심판결의 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

1) 이 사건 제1, 2 토지는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)의 조부 망 E의 소유였다가, 망 E이 2010. 7. 19. 사망한 후 원고의 부친 F이 2012. 2. 21. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 각 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 원고는 2012. 10. 19. 이 사건 제1, 2 토지에 대하여 이 사건 증여계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)의 부친 망 G은 1961년경 이 사건 제2 토지 일부에 이 사건 담장을 설치하고 그 오른쪽에 위치한 이 사건 (다) 부분 중 일부를 포함한 부지에 이 사건 건물을 건축하여 양조장을 운영하면서 이 사건 (다) 부분을 양조장 운영을 위한 용지로 사용하였고, 1972년경 이 사건 제1, 2 토지 일부에 이 사건 울타리를 설치하고 그 위쪽에 위치한 이 사건 (가), (나) 부분을 점유하였다.

3) 피고는 망 G이 1977. 4. 16. 사망한 이후 현재까지 이 사건 담장, 이 사건 울타리를 소유하면서 이 사건 (가), (나), (다) 부분을 각 점유하여 왔다.

나. 원심은 위와 같이 피고가 이 사건 건물 부지뿐만 아니라 이 사건 (가), (나) 부분 및 이 사건 (다) 부분 중 이 사건 건물 부지를 제외한 나머지 부분(이하 ‘이 사건 쟁점 토지 부분’이라 한다)을 점유하여 온 사실을 인정하면서도, 이 사건 쟁점 토지 부분에 대하여는 원고가 이 사건 제1, 2 토지의 소유권을 취득한 시점 이후에 피고가 이를 사용·수익하여 실질적인 이익을 얻었음이 증명되지 않는다고 보아, 이 사건 본소 중 이 사건 쟁점 토지 부분에 대한 차임 상당의 부당이득반환 청구를 기각하였다.

다. 그러나 원심의 판단은 그대로 수긍하기 어렵다.

1) 물건의 점유와 그 사용은 구별되는 법 개념으로서 점유 없는 사용이나 사용 없는 점유도 있을 수

있으나, 많은 경우에 물건의 점유와 사용은 동시에 일어난다.

물건의 소유자는 다른 특별한 사정이 없는 한 법률의 범위 내에서 그 물건에 관하여 사용, 수익, 처분을 비롯한 모든 이익을 배타적으로 향유할 권리를 가지므로, 물건의 소유자가 그 물건에 관한 어떠한 이익을 상대방이 권원 없이 취득하고 있다고 주장하여 그 이익을 부당이득으로 반환청구하는 경우에는, 우선 상대방이 얻는 이익의 구체적인 내용을 따져서 그 취득을 내용으로 하는 권리가 일반적으로 유상으로 부여되는 것이어서 그 이익이 부당이득반환의 대상이 될 만한 것인지를 살펴보아야 한다. 그 경우 그러한 이익의 유무는 상대방이 해당 물건을 점유하는지에 의하여 좌우되지 아니하고 점유 여부는 단지 반환되어야 할 이익의 구체적인 액을 산정함에 있어서 고려될 뿐이다. 그리고 그와 같은 이익이 긍정된다면 나아가 그 이익이 소유자의 손실로 얻어진 것인지, 상대방에게 민법 제741조에서 정하는 그 이익의 보유에 관한 ‘법률상 원인’이 있는지, 즉 해당 이익을 보유하는 것을 내용으로 하는 소유자에 대항할 수 있는 권원이 있는지 여부를 살펴야 한다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다35903 판결 등 참조).2) 위 사실관계 및 기록에 의하면 다음과 같은 사정을 알 수 있다.

가) 원고의 토지 위에 설치된 이 사건 담장 및 울타리는 경계를 구분 짓는 시설로서, 그로 인해 토지 소유자인 원고는 자신의 토지 일부인 이 사건 (가), (나), (다) 부분을 사용·수익할 수 없게 된 반면 그에 접한 토지를 소유한 피고는 이 사건 (가), (나), (다) 부분을 계속 점유하고 있다. 이 사건 (가), (나), (다) 부분은 피고의 부친 망 G이 이 사건 담장 및 울타리를 설치한 후 양조장 운영을 위한 용지 등으로 사용하였는데, 피고의 점유는 망 G의 사망 이후에 그 점유를 이어받은 것이다.

나) 피고는 이 사건 소송과정에서 ‘이 사건 (가), (나) 부분은 피고 거주지의 마당과 연결되어 자신이 관리하고 있고, 이 사건 (다) 부분은 그곳에 설치되어 있던 우물의 뚜껑을 만들어 덮어 두고 수도 시설을 직접 설치하는 등으로 관리하고 있다.’는 취지로 진술하였다. 또한 피고는 ‘이 사건 (다) 부분에 접한 피고 소유 토지의 양조장 건물이 무너져 내렸고, 그 무너진 건물의 잔해가 이 사건 (다) 부분을 포함한 지상에 그대로 존재하고 있다.’는 취지로 진술하기도 하였다.

다) 원고는 소송과정에서 피고 거주지 마당에 연결된 이 사건 (가), (나) 부분과 이 사건 울타리의 사진, 무너진 건물의 폐자재가 적재되어 있는 이 사건 (다) 부분과 이 사건 담장의 사진 등을 증거로

제출하였다.

3) 원고는 이 사건 (가), (나), (다) 부분의 소유자로서 피고가 권원 없이 위 각 부분을 사용하는 이익을 얻고 있다는 이유로 토지의 임료 상당액을 부당이득으로 반환청구 하고 있다. 그런데 앞서 본 사실관계 및 사정들에 비추어 볼 때, 피고가 이 사건 쟁점 토지 부분을 점유하고 있음이 분명한 이 사건에서, 피고는 그 점유와 동시에 피고 거주지의 마당과 일체로서 이 사건 (가), (나) 부분을, 피고가 설치·소유하는 시설의 부지나 무너진 건물의 자재를 적재하는 공간으로서 이 사건 (다) 부분을 각 사용하였을 여지가 상당히 있어 보인다. 이러한 경우 원심으로서는 우선 피고가 이 사건 쟁점 토지 부분을 점유하면서 어떠한 상태로 관리하거나 이용하였는지 여부를 구체적으로 따져, 부당이득반환의 대상이 되는 사용 이익이 존재하는지를 면밀히 살펴보았어야 한다.4) 그럼에도 원심은 이러한 사정들에 대해 충분히 살펴보지 않은 채 단순히 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 쟁점 토지 부분을 사용·수익하여 실질적으로 얻은 이익이 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 원고의 상고이유 주장은 이유 있다.

2. 피고의 상고이유에 대한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 망 G과 망 E 또는 그 이전 소유자 사이에 이 사건 (가), (나), (다) 부분에 관한 매매계약이 체결된 사실을 인정하기 어려우므로, 피고의 매매계약 체결 주장은 이유 없다. 피고가 주장하는 1981. 12. 31. 또는 1992. 12. 31.에 점유 취득시효가 완성되었더라도, 원고는 그 시효 완성 이후에 증여계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 새로운 이해관계인에 해당한다. 따라서 피고는 원고에게 점유 취득시효 완성의 효과를 주장하여 대항할 수 없으므로, 피고의 시효취득 주장은 이유 없다. F이 피고의 점유 취득시효 완성을 알았다거나 원고가 피고의 소유권 취득을 방해하는 행위에 적극 가담하였다고 인정하기 어려우므로, 피고의 원고 명의 소유권이전등기의 무효 주장은 이유 없다.

원심판결의 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나

증여계약, 취득시효 완성 후의 새로운 이해관계인 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 본소에 관한 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고의 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 오석준, 주 심 대법관 노정희, 대법관 이흥구, 대법관 엄상필