

서울남부지방법원 2022. 9. 6 선고 2019가단259870(본소), 2020가단209840(반소) 판결
[토지인도 · 지분소유권이전등기청구]

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

원고3. C

원고(반소피고)4. D

5. E

원고6. F

7. G

8. H

9. I

10. J

11. K

12. L

13. M

원고들 소송대리인 법무법인 명석(담당변호사 노용균)

피고(반소원고)1. N

소송대리인 법무법인(유한) 정률(담당변호사 박근후, 이화경, 김선)

피고2. 사단법인 O

소송대리인 변호사 김익환

3. P

4. Q

피고 3, 4의 소송대리인 변호사 함인경

피고 3, 4의 소송복대리인 법무법인 대상(담당변호사 구민걸)

변론 종결 2022. 7. 12.

판결 선고 2022. 9. 6.

주 문

1. 피고(반소원고) N은

가. 원고 C에게 606,113원, 원고 F에게 538,592원, 원고 G에게 691,488원, 원고 H에게 273,474원 및 각 이에 대하여 2022. 1. 20.부터 2022. 9. 6.까지 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하고,

나. 2022. 1. 20.부터 서울 구로구 R 대 228㎡ 중 별지1 도면 표시 점 20, 21, 22, 23, 24, 25, 10, 20을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 10㎡에 대한 사용종료일까지 원고 C에게 월 19,711원, 원고 F에게 월 16,495원, 원고 G에게 월 16,775원, 원고 H에게 월 14,259원으로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 P, Q는

가. 원고 I, J, K, L, M에게 서울 구로구 S 대 312㎡ 중 별지1 도면 표시 점 1, 13, 14, 15, 6, 7, 1을 차례로 연결한 선내(라) 부분 3㎡를 인도하고,

나. 원고 I에게 각 200,322원, 원고 J에게 각 24,490원, 원고 K에게 각 24,490원, 원고 L에게 각 53,555원, 원고 M에게 각 70,101원 및 각 이에 대하여 2022. 1. 20.부터 2022. 9. 6.까지 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2022. 1. 20.부터 가항 기재(라) 부분 3㎡ 인도일까지 원고 I에게 각 월 2,451원, 원고 J에게 각 월 1,225원, 원고 K에게 각 월 1,225원, 원고 L에게 각 월 2,451원, 원고 M에게 각 월 2,145원으로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고(반소피고) A, B, D, E은 피고(반소원고) N에게 서울 구로구 R대 228㎡ 중 별지1 도면 표시 점 20, 21, 22, 23, 24, 25, 10, 20을 차례로 연결한 선내(나) 부분 10㎡에 대한 별지2 지분 목록

기재 각 해당 지분에 관하여 2013. 7. 15. 취득시효완성을 원인으로 한 지분소유권이전등기절차를 이행하라.

4. 원고(반소피고) A, B, D, E의 청구와 원고 C, F, G, H, I, J, K, L, M의 나머지 청구를 모두 기각한다.

5. 원고(반소피고) A, B, D, E과 피고(반소원고) N 사이에 생긴 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고) A, B, D, E이 부담한다. 원고 C, F, G, H과 피고(반소원고) N 사이에 생긴 소송비용 중 70%는 원고 C, F, G, H이, 나머지는 피고(반소원고) N이 부담한다. 원고(반소피고) A, B, D, E, 원고 C, F, G, H과 피고 사단법인 O 사이에 생긴 소송비용은 원고(반소피고) A, B, D, E, 원고 C, F, G, H이 부담한다. 원고 I와 피고 P, Q 사이에 생긴 소송비용은 피고 P, Q가 부담한다. 원고 J, K, L, M와 피고 P, Q 사이에 생긴 소송비용 중 30%는 원고 J, K, L, M가, 나머지는 피고 P, Q가 부담한다.

6. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

1. 피고(반소원고, 이하 '피고') N은

가. 원고(반소피고, 이하 '원고') A, B, D, E, 원고 C, F, G, H에게 서울 구로구 R 대 228m² 중 별지1 도면 표시 점 20, 21, 22, 23, 24, 25, 10, 20을 차례로 연결한 선내(나) 부분 10㎡ 지상 계단을 철거하고 위(나) 부분 10㎡를 인도하고,

나. 원고 A, E, F에게 각 1,341,330원, 원고 B, C, D에게 각 1,602,775원, 원고 G에게 1,364,064원, 원고 H에게 1,159,454원 및 각 이에 대하여 2022. 1. 18. 자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 갚는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2022. 1. 18. 자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 가항 기재 철거 및

인도일까지 원고 A, E, F에게 각 월 16,496원, 원고 B, C, D에게 각 월 19,711원, 원고 G에게 월 16,775원, 원고 H에게 월 14,259원으로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 사단법인 O는 원고 A, B, D, E, 원고 C, F, G, H에게

가. 서울 구로구 R 대 228㎡ 중 별지3 도면 표시 점 ⑬, ④, ⑤, ⑥, ⑬을 차례로 연결한 선내 부분 17.5㎡ 지상 천막을 철거하고, 위 부분 17.5㎡를 인도하고,

나. 소장 부분 송달일 다음 날부터 위 철거 및 인도일까지 각 월 100,000원으로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고 P, Q는

가. 원고 I, J, K, L, M에게 서울 구로구 S 대 312㎡ 중 별지1 도면 표시 점 1, 13, 14, 15, 6, 7, 1을 차례로 연결한 선내(라) 부분 3㎡를 인도하고,

나. 원고 I에게 각 200,322원, 원고 J에게 각 100,161원, 원고 K에게 각 100,161원, 원고 L에게 각 200,322원, 원고 M에게 각 175,282원 및 각 이에 대하여 2022. 1. 18. 자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 값는 날까지 연 12%로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2022. 1. 18. 자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 가항 기재(라) 부분 3㎡ 인도일까지 원고 I에게 각 월 2,452원, 원고 J에게 각 월 1,226원, 원고 K에게 각 월 1,226원, 원고 L에게 각 월 2,452원, 원고 M에게 각 월 2,145원으로 계산한 돈을 지급하라.

반 소 청 구 취 지

주문 제3항과 같다.

이 유

1. 기초 사실

○ 원고 A, B, C, D, E, F, G, H(이하 '제1원고들')은 서울 구로구 R 대 228㎡(이하 '제1토지') 위에

건축된 집합건물(T빌라 U동)의 구분소유자들이다. 원고 I, J, K, L, M(이하 '제2원고들')는 S 대 312m²(이하 '제2토지') 위에 건축된 집합건물(T빌라 V동)의 구분소유자들이다. 원고들의 구체적 소유 내역은 아래와 같다.

A	W호	1995. 9. 20.	23.6/228
B	X호	2010. 4. 1.	28.2/228
C	Y호	2016. 6. 28.	28.2/228
D	T빌라 U동	Z호	2003. 6. 24.
E	AA호	1995. 8. 8.	23.6/228
F	AB호	2016. 4. 5.	23.6/228
G	AC호	2015. 3. 16.	24/228
H	AD호	2017. 10. 27.	20.4/228
I	T빌라 V동	W호	2007. 3. 19.
J	AE호	2017. 11. 13. (각 1/2)	32/312
K			
L	AA호	2017. 8. 29.	32/312
M	AF호	2016. 5. 27.	28/312

○ 피고 N은 제1토지에 인접한 서울 구로구 AG 토지 위에 건물을 신축하여 1993. 7. 15.

보존등기를 마친 후 현재까지 이를 소유하고 있다. 피고 사단법인 O(이하 '피고 법인')는 제1토지에 인접한 AH 토지 및 지상 건물 소유자이다. 피고 P, Q는 2009. 6. 25. 제2토지에 인접한 AI 토지 위 건물의 소유권을 취득하여 현재까지 이를 소유하고 있다(공유 지분 각 1/2).

○ 제1토지 중 별지1 도면 표시 점 20, 21, 22, 23, 24, 25, 10, 20을 차례로 연결한 선내(나) 부분 10m²[이하 '(나) 부분'] 위에는 피고 N의 건물 계단이 설치되어 있다. 그리고 피고 P, Q는 제2토지 중 별지1 도면 표시 점 1, 13, 14, 15, 6, 7, 1을 차례로 연결한 선내(라) 부분 3m²[이하 '(라) 부분']를 주차장 등으로 점유·사용하고 있다.

2. 제1원고들의 피고 N(이하 이 항에서는 '피고')에 대한 청구 및 피고의 반소청구 부분

가. 당사자의 주장 요지

제1원고들은, 제1토지 경계를 침범하여(나) 부분 위에 건축된 피고의 건물 계단 철거와 (나) 부분 인도 및 차임 상당 부당이득금 지급을 구한다. 이에 대하여 피고는, (나) 부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다고 주장하면서 반소로 제1원고들 중 취득시효 완성 당시 소유자인 원고 A, B, D, E에 대하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행을 구한다.

나. 취득시효 완성 여부

○ 취득시효의 요건이 되는 자주점유의 내용인 소유의 의사는 점유권원의 성질에 따라 가려져야 하나, 점유권원의 성질이 분명하지 아니한 때에는 민법 제197조 제1항에 따라 점유자는 소유의 의사로 평온·공연하게 점유한 것으로 추정된다.

한편 자신 소유의 대지 위에 건물을 건축하면서 인접 토지와와의 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 없다. 다만 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보아 소유의 의사 있는 점유를 부인할 수 있다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977, 42984, 42991 판결 등 참조).

○ 피고는 위 AG 토지 위에 건물을 건축하여 1993. 7. 15. 보존등기를 마친 이래 현재까지 (나) 부분을 피고 건물의 부지 중 일부로 점유하고 있다. 그리고 (나) 부분 면적은 10m²로서 피고 토지 면적 82m²의 약 12%에 불과하여 위와 같은 경계 침범은 시공상 착오 때문에 발생한 것으로 볼 수 있다. 따라서 피고는 소유의 의사로 점유를 개시하였다고 보아야 하고, 이후 (나) 부분이 자신의 토지가 아니라는 점을 알게 되었다고 하더라도(제1원고들 주장에 따르더라도 그 시점은 T빌라 U동이 건축된 무렵인 1995. 6.경이라는 것이다), 그러한 사정만으로 그 점유가 타주점유로 전환되는 것은 아니다. 그리고 피고의 점유의 평온·공연성 추정을 깨뜨리기에 충분한 증거도 없다.

○ 피고는 점유개시일부터 20년이 지난 2013. 7. 15. (나) 부분을 시효취득하였다고 보아야 한다.

다. 원고 A, B, D, E의 청구와 피고의 반소청구 부분

○ 취득시효 완성 당시 소유자인 원고 A, B, D, E은 (나) 부분 중 자신들의 지분에 관하여 피고의

이전등기절차 이행청구에 응할 의무가 있으므로, 피고가 이전등기를 마치지 못한 상태에 있더라도 피고에게 (나) 부분 불법점유를 이유로 그 지상건물의 철거와 토지 인도나 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 없다(대법원 1988. 5. 10. 선고 87다카1979 판결, 대법원 1993. 5. 25. 선고 92다51280 판결 참조).

○ 오히려 위 원고들은 피고의 반소청구에 따라 (나) 부분 중 자신들의 지분에 관하여 피고에게 2013. 7. 15. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

라. 원고 C, F, G, H의 청구 부분

1) 철거 및 인도청구 부분 공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와 협의 없이 공유물의 전부 또는 일부를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우 다른 소수지분권자는 공유물의 보존행위로서 공유물의 인도를 청구할 수 없다고 보아야 한다(대법원 2020. 5. 21. 선고 2018다287522 전원합의체 판결 참조).

원고 C, F, G, H의 (나) 부분에 관한 지분 합계는 96.2/228로서 과반에 이르지 못한다. 한편 피고는 원고 A, B, D, E으로부터 (나) 부분에 관하여 합계 103.7/228 지분을 취득할 지위에 있다. 따라서 원고 C, F, G, H의 철거 및 인도청구도 받아들일 수 없다.

2) 부당이득반환청구 부분 ○ 원고 C, F, G, H은 피고의 점유취득시효 완성 후 이에 따른 소유권이전등기를 마치기 전에 (나) 부분에 관한 지분을 취득하였으므로, 피고는 이들에 대하여는 취득시효 완성이로 대항할 수 없다. 따라서 피고는 이들에게 (나) 부분 점유로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

○ 감정 결과에 따라 피고가 반환할 부당이득액을 산정하면 아래와 같다

C (2016. 6. 28.)	4,900,492원[= 674,224원(= 1,316,000원 × 187/365) + 1,428,000원 + 1,497,600원 + 1,300,668원] × 28.2/228 = 606,113원 ²⁾ 계산상 원 미만 금액은 버리며, 이하 같다.	159,367원 × 28.2/228 = 월 19,711원
F (2016. 4. 5.)	5,203,352원[= 977,084원(= 1,316,000원 × 271/365) + 1,428,000원 + 1,497,600원 + 1,300,668원] × 23.6/228 = 538,592원	159,367원 × 23.6/228 = 월 16,495원
G (2015. 3. 16.)	6,569,139원[= 1,026,871원(= 1,288,000원 × 291/365) + 1,316,000원 + 1,428,000원 + 1,497,600원 + 1,300,668원] × 24/228 = 691,488원	159,367원 × 24/228 = 월 16,775원
H (2017. 10. 27.)	3,056,481원[= 258,213원(= 1,428,000원 × 66/365) + 1,497,600원 + 1,300,668원] × 20.4/228 = 273,474원	159,367원 × 20.4/228 = 월 14,259원

○ 원고 A, B, D, E의 피고에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하고, 피고의 원고 A, B, D, E에 대한 청구는 이유 있으므로 인용한다.

○ 피고는 ① 2019. 10. 29.까지의 (나) 부분 점유로 인한 부당이득금으로 원고 C에게 606,113원, 원고 F에게 538,592원, 원고 G에게 691,488원, 원고 H에게 273,474원 및 각 이에 대하여 위 원고들이 구하는 바에 따라 2022. 1. 18.자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일 다음 날인 2022. 1. 20.부터 피고가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2022. 9. 6.까지 민법상 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법상 연 12%로 계산한 지연손해금과, ② 2022. 1. 20.부터 (나) 부분 사용종료일까지 원고 C에게 월 19,711원, 원고 F에게 월 16,495원, 원고 G에게 월 16,775원, 원고 H에게 월 14,259원으로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

원고 C, F, G, H의 피고에 대한 청구는 위 범위에서 이유 있어 일부 인용한다.

3. 제1원고들의 피고 법인에 대한 청구 부분

제1원고들은 피고 법인 소유 건물의 일부가 제1토지 경계를 침범하여 건축되었다고 주장하며 그 철거와 해당 토지 부분 인도 및 차임 상당 부당이득금 지급을 구한다.

그러나 피고 법인 소유 건물이 제1토지 경계를 침범하여 건축되었다는 점을 인정하기에 충분한 증거가 없다(오히려 측량감정 결과 침범 부분이 없다는 점이 밝혀졌다).

이와 다른 전제에 선 제1원고들의 피고 법인에 대한 청구는 이유 없어 기각한다.

4. 제2원고들의 피고 P, Q에 대한 청구 부분

○ 위 인정 사실에 의하면, 피고 P, Q는 제2토지 공유자인 제2원고들에게 (라) 부분을 인도하고, 그 점유로 인한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

○ 감정 결과에 따라 피고 P, Q가 반환할 부당이득액을 산정하면 아래와 같다.

I (2007. 3. 19.)	3,906,283원 × 32/312 = 400,644원3) 피고 P, Q가 반환할 부당이득금 총액이며, 그중 1/2 상당액이 피고 P, Q가 각각 반환할 금액이다. 이하 같다.	47,810원 × 32/312 = 월 4,903원
J, K (2017. 11. 13.)	955,134원[= 57,511원(= 428,400원 × 49/365) + 449,280원 + 448,343원] × 32/312 × 1/2 = 각 48,981원	47,810원 × 32/312 × 1/2 = 각 월 2,451원
L (2017. 8. 29.)	1,044,335원[= 146,712원(= 428,400원 × 125/365) + 449,280원 + 448,343원] × 32/312 = 107,111원	47,810원 × 32/312 = 월 4,903원
M (2016.)	1,562,255원[= 236,232원(= 394,800원 × 219/366) + 428,400원 +	47,810원 × 28/312 =

I (2007. 3. 19.)	3,906,283원 × 32/312 = 400,644원3) 피고 P, Q가 반환할 부당이득금 총액이며, 그중 1/2 상당액이 피고 P, Q가 각각 반환할 금액이다. 이하 같다.	47,810원 × 32/312 = 월 4,903원
5. 27.)	449,280원 + 448,343원] × 28/312 = 140,202원	월 4,290원

따라서 피고 P, Q는 ① 2019. 12. 13.까지의 (라) 부분 점유로 인한 부당이득금으로 원고 I에게 각 200,322원, 원고 J에게 각 24,490원, 원고 K에게 각 24,490원, 원고 L에게 각 53,555원, 원고 M에게 각 70,101원 및 각 이에 대하여 2022. 1. 20.부터 2022. 9. 6.까지 연 5%, 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%로 계산한 지연손해금과, ② 2022. 1. 20.부터 (라) 부분 인도일까지 원고 I에게 각 월 2,451원, 원고 J에게 각 월 1,225원, 원고 K에게 각 월 1,225원, 원고 L에게 각 월 2,451원, 원고 M에게 각 월 2,145원으로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

제2원고들의 청구는 위 범위에서 이유 있어 일부 인용한다.

판사강화석

별지

- 1) 원고들이 구하는 2022. 1. 18. 자 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일 다음 날
- 2) 계산상 원 미만 금액은 버리며, 이하 같다.
- 3) 피고 P, Q가 반환할 부당이득금 총액이며, 그중 1/2 상당액이 피고 P, Q가 각각 반환할 금액이다. 이하 같다.