

서울동부지방법원 2024. 12. 18 선고 2024나20739(본소), 2024나20746(반소) 판결
[토지인도등 청구의 소 · 소유권이전등기]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 12. 18 선고 2024나20739(본소), 2024나20746(반소) 판결
서울동부지방법원 2023. 12. 22 선고 2021가단135974 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

소송대리인 법무법인(유한) 로고스, 담당변호사 최강용

원고(반소피고), 항소인B

소송대리인 법무법인(유한) 로고스, 담당변호사 최강용

피고(반소원고), 항소인 겸 피항소인C

변론 종결 2024. 10. 2.

판결 선고 2024. 12. 18.

제1심판결 서울동부지방법원 2023. 12. 22. 선고 2021가단135974(본소),
2023가단161533(반소) 판결

주 문

- 원고(반소피고) B의 항소와 피고(반소원고)의 항소를 모두 기각한다.
- 항소비용 중 원고(반소피고) B과 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고) B이

부담하고, 원고(반소피고) A과 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) A의 본소 청구취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고 A에게, 3,503,100원 및 이에 대하여 2023. 9. 5.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈과 2023. 8. 27.부터 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 2, 3, 4, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 2의 각 점을 순차 연결한 선내 나 부분 6㎡ 지상 벽돌조 및 세면벽돌조 주택을 철거하여 위 토지 부분을 인도하는 날까지 월 93,900원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) B의 본소 청구취지

피고는 원고 B에게 5,780,700원 및 이에 대하여 2021. 8. 21.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

다. 피고의 반소 청구취지

원고 A은 원고 B에게 별지 목록 기재 토지에 관하여 서울동부지방법원 2020. 4. 27. 접수 제73716호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 원고 B은 피고에게 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 2, 3, 4, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 2의 각 점을 순차 연결한 선내 나 부분 6㎡에 관하여 2019. 2. 1. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

가. 원고 B의 항소취지

제1심판결 중 원고 B의 본소청구에 관한 부분을 취소한다. 피고는 원고 B에게 5,780,700원 및 이에 대하여 2021. 8. 21.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고의 항소취지

제1심판결 중 원고 A의 본소청구에 관한 부분을 취소한다. 원고 A의 본소청구를 기각한다.1)

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고 B과 피고의 각 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에서 제출된 증거들과 이 법원에서 추가로 제출된 증거들을 종합하여 다시 살펴보아도 제1심법원의 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원이 기재할 이유는, 원고 B과 피고가 강조하는 주장에 관한 판단을 아래와 같이 추가하는 것 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다(다만, 이 법원의 심판범위에 속하지 않는 피고의 반소청구에 관한 부분은 제외한다).

2. 추가 판단

가. 원고 B의 주장에 관한 판단

1) 원고 B의 주장 원고 건물의 건축 과정에서 피고의 부모가 경계침범 사실을 인식하였고, 그로 인한 분쟁 과정에서 피고의 부모가 원고의 부모를 폭행한 점 등에 비추어 볼 때, 피고의 점유는 취득시효 기간 완성 전에 '악의의 점유' 및 '평온하지 않은 점유'로 전환되었다고 할 것이므로, 피고의 취득시효는 완성되지 않았다. 따라서 원고 B의 본소청구는 인용되어야 한다.

2) 판단 우선 '악의의 점유'로 전환되었다는 주장에 관하여 본다. 민법 제245조 제1항은 시효취득의 요건으로 '선의의 점유'를 규정하고 있지 않으므로, 설령 피고의 점유가 '악의의 점유'로 전환되었다고 하더라도 피고의 시효취득에 장애가 되지 않는다. 따라서 "피고의 점유가 '악의의 점유'로 전환되었으므로 취득시효가 완성되지 않았다"는 원고 B의 주장은 주장 자체로 이유 없다(위 주장을 "피고가 경계침범 사실을 인식함으로써 피고의 점유가 '타주점유'로 전환되었다"는 주장으로 선행하여 살펴보더라도, 제1심판결 제6면 제19행 내지 제7면 제2행의 법리에 비추어 볼 때, 원고 B이 들고 있는 사정들이나 제출한 증거들만으로는 피고의 점유가 '타주점유'로 전환되었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 위 주장을 받아들일 수 없다).

다음으로 '평온하지 않은 점유'로 전환되었다는 주장에 관하여 본다. 점유자는 평온하게 점유하는 것으로 추정되고, 평온한 점유란 점유자가 그 점유를 취득 또는 보유하는데 법률상 용인될 수 없는 강폭행위를 쓰지 아니하는 점유를 말하는 것이므로, 그 점유가 불법이라고 주장하는 자로부터 이익을 받은 사실이 있거나 점유물의 소유권을 둘러싸고 당사자 사이에 법률상의 분쟁이 있었다고 하더라도 그러한 사실만으로 곧 그 점유의 평온성이 상실된다고 할 수 없다(대법원 1994. 12. 9. 선고 94다25025 판결 등 참조). 살피건대, 원고의 부모와의 몸싸움 등의 물리적 충돌은 피고가 아닌 피고의 부모에 의하여 이루어진 것이었고, 피고 건물 지하 구조물 자체의 점유나 철거에 관한 것이라기보다는 그 구조물의 윗부분에 담장이나 펜스를 설치하는 것에 관한 문제로 인하여 발생한 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 원고 B이 들고 있는 사정들이나 제출한 증거들만으로는 피고의 점유가 '그 점유를 보유하는데 법률상 용인될 수 없는 강폭행위를 쓴 점유'로 전환되었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고 B의 위 주장도 받아들일 수 없다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장 피고는 피고 건물의 지하 구조물의 내부를 수십 년간 사용한 바 없고, 2010년 이후로는 원고 A이 설치한 벽체로 인하여 사용할 수도 없었으며, 위 지하 구조물의 윗부분 역시 2017년 이후로 원고 A이 설치한 펜스로 인하여 사용하지 못하고 있다. 위와 같은 사정 등에 비추어 볼 때, 피고가 위 지하 구조물의 소유자라고 하더라도 피고는 그 소유로 인해 이익을 취득한 바가 없고, 원고 A은 손해를 입은 바가 없다고 보아야 하므로, 피고의 부당이득반환의무는 성립하지 않는다. 따라서 원고 A의 본소청구는 기각되어야 한다.

2) 판단 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2020. 6. 4. 선고 2019다295070 판결 등 참조). 또한 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로써 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 한다(대법원 2021. 4. 29. 선고 2018다255372 판결 등 참조). 한편, 불법점유를 당한

부동산의 소유자로서는 불법점유자에 대하여 그로 인한 임료 상당 손해의 배상이나 부당이득의 반환을 구할 수 있을 것이나, 불법점유라는 사실이 발생한 바 없었다고 하더라도 부동산소유자에게 임료 상당 이익이나 기타 소득이 발생할 여지가 없는 특별한 사정이 있는 때에는 손해배상이나 부당이득반환을 청구할 수 없다(대법원 2002. 12. 6. 선고 2000다57375 판결 등 참조).

살피건대, 원고 A 소유인 이 사건 계쟁 부분 토지 위에 피고 건물의 지하 구조물이 건립되어 있는 이상 피고가 실제로 위 지하 구조물의 내부 또는 윗부분을 사용·수익하지 않았다고 하더라도 피고는 위 지하 구조물의 소유를 위하여 원고 소유인 이 사건 계쟁 부분 토지를 점유하고 있는 것으로 보아야 한다. 또한 피고는 이 사건 계쟁 부분 토지를 위 지하 구조물의 소유를 위하여 점유하는 것 그 자체로써 차임 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 봄이 타당하다. 피고가 들고 있는 사정들은 '이 사건 계쟁 부분 토지 위에 피고 건물의 지하 구조물이 존재하지 않는다고 하더라도 원고에게 임료 상당의 이익이나 기타 소득이 발생할 여지가 없는 특별한 사정'에 해당한다고 보기 어렵고, 피고가 제출한 증거들을 모두 종합하여 살펴보더라도 피고의 부당이득반환의무의 성립을 부정할 만한 그 밖의 특별한 사정이 존재한다고 인정하기 어려우며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 주장을 받아들일 수 없다.

3. 결론

제1심판결은 정당하므로, 원고 B의 항소와 피고의 항소를 모두 기각한다.

재판장판사황중연

판사김경년

판사이종욱

별지

1) 제1심판결은 원고 A의 본소청구를 전부 인용하고, 원고 B의 본소청구와 피고의 반소청구를 각 전부 기각하였다. 원고 B은 원고 B의 본소청구 부분에 대하여 항소를 제기하였고, 피고는 원고 A의 본소청구 부분에 대하여만 항소를 제기하였을 뿐 피고의 반소청구 부분에 대하여는 항소를 제기하지

않았다. 따라서 피고의 반소청구 부분은 이 법원의 심판범위에서 제외되었고, 원고들의 각 본소청구 부분만이 이 법원의 심판대상이 된다.