

서울중앙지방법원 2015. 8. 20 선고 2013가단89929(본소), 2014가단5212417(반소) 판결
[대지반환 및 지료청구 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2015. 7. 9.

판결 선고 2015. 8. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 서울 관악구 C 대 93㎡ 중 별지 도면 표시 13, 8, 14, 4, 5, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 2㎡ 지상 철근콘크리트조 슬래브 지붕 2층 건물을 철거하고,
나. 위 'ㄱ' 부분 토지를 인도하고,
다. 5,883,405원 및 이에 대하여 2014. 12. 9.부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈과 2014. 11. 1.부터 위 'ㄱ' 부분 토지의 인도일까지 월 55,800원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하, 원고라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하, 피고라고만 한다)에게 주문 제1항 기재 'ㄱ' 부분에 관하여 2012. 1. 23. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 관악구 C 대 93m²(이하, '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다.
나. 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 13, 8, 14, 4, 5, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 2m²(이하, '이 사건 부지'라 한다) 지상과 D, E 지상에는 피고가 1992. 1. 24. 소유권보존등기를 마친 이래 소유하면서 점유하여 온 별지목록 기재 건물(이하, '이 사건 건물본체'라 한다)이 건립되어 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증의 1, 2, 을 제1호증, 이 법원의 감정인 F에 대한 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지

2. 본소 및 반소청구에 대한 판단

가. 본소청구

위 사실관계에 의하면, 원고는 이 사건 토지의 소유자로서 이 사건 부지 지상건물(이하, '이 사건 침범건물'이라 한다)을 소유 및 점유하고 있는 피고에게 방해배제를 구할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이를 철거하고 이 사건 부지를 인도할 의무와 아울러 피고가 정당한 권원 없이 이 사건 부지를 점유, 사용함으로써 얻은 이익을 반환할 의무가 있고, 또한 피고가 이 사건 변론 종결일까지 이 사건 부지를 사용·수익하면서도 그에 따른 부당이득반환의무를 다하고 있는 이상 원고로서는 이 사건 부지에 관한 피고의 점유상실일까지의 이행기가 도래하지 아니한 부당이득에 관하여도 미리 청구할 필요성도 있다.

나. 피고의 항변 및 반소청구

(1) 피고는, 위와 같이 이 사건 건물본체의 일부가 2m 정도 이 사건 토지를 침범하여 건립된 것으로

측량된 것은 측량방법의 차이로 인한 오차에 불과할 뿐이고, 이 사건 침범건물을 포함하여 이 사건 건물본체는 피고가 위와 같이 소유권보존등기를 한 1992. 1. 24.부터 20년이 지난 현재까지 일체 증축한 바 없이 신축한 상태 그대로 소유 및 점유하여왔으므로 이 사건 부지에 관하여 점유취득시효가 완성되었으니 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장하면서, 나아가 이 사건 부지에 관하여 소유권보존등기일로부터 20년이 경과한 2012. 1. 23. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 구한다.

(2) 그러므로 살피건대, 피고가 이 사건 건물본체를 신축하여 1992. 1. 24. 소유권보존등기를 한 이래 이를 소유하여 온 사실은 앞서 본 바이나, 과연 이 사건 침범건물이 소유권보존등기 당시부터 건립되어 있던 것인지에 관하여 보면, 이에 부합하는 을 제2호증의 기재는, 이 법원의 현장검증결과, 관악구청장, 감정인 F에 대한 각 사실조회 결과에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 관할 관악구청에서 2013. 7. 경 원고의 민원제기에 따라 이 사건 건물본체에 대한 현장조사와 건축물관리대장 등 관련 공부를 검토한 결과 이 사건 건물본체 중 다용도실 1층 세멘조/새시 10㎡, 2층 새시 10㎡ 부분이 불법으로 증축된 사실이 확인되어 관악구청장이 피고에게 이행강제금을 부과한 점, ② 위 불법 증축된 다용도실 부분에 이 사건 침범건물이 포함된 점, ③ 이 사건 건물본체의 신축 당시 관악구청에 제출된 준공도면(8쪽, 10쪽)과 감정인 F이 작성한 감정도를 비교하여 보면, 준공 당시 이 사건 건물본체는 평면도 및 단면도에 의할 때 직사각형의 형태를 띠고 있고 건물외벽선이 이 사건 토지의 대지경계선과 상당한 간격을 두어 건립된 것으로 보이는데 비하여, 측량결과에 의할 때 직사각형의 형태가 무너져 있고(특히 별지 도면 표시 9, 10, 11. 부분에 들어가 있는 모양과 7, 13, 8(건물 북쪽 면)을 연결한 길이가 12, 11, 10, 9(남쪽 면)를 연결한 길이 보다 길다), 그 면적도 준공 당시 65.40㎡'에서 측량결과 78㎡로 확장되어 있는 점, 여기에다가 준공도면(사용승인도면)은 최초 건축허가 시에 제출한 도면과 공사 진행과정에서 변경된 부분까지 반영하여 작성되는 것으로 이를 기초로 검사를 하여 실제 건축물과 일치할 때 사용승인이 되는 점 등에 비추어, 믿지 아니하고, 달리 소유권보존등기 당시부터 이 사건 침범건물이 이 사건 부지 위에 건립되었다는 점에 관하여 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 건물의 보존등기일을 취득시효의 기산점으로 인정할 수 없고 달리 피고가 이 사건

부지를 20년 이상 점유하였다고 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 피고의 항변 및 반소청구는 이유 없다.

다. 부당이득반환의 범위

이 사건 부지의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 임료 상당액이라 할 것이고, 이 법원의 감정인 G에 대한 임료감정축탁결과에 의하면, 이 사건 부지에 관한 2003. 4. 2.부터 2014. 10. 31.까지의 임료는 별지 '표' 기재와 같이 합계 5,883,405원인 사실, 이 사건 변론종결일에 가까운 2014년 경 임료는 월 55,800원인 사실을 인정할 수 있고, 피고가 앞서 본 바와 같이 20년 이상 이 사건 부지를 점유하였다고 주장함으로써 적어도 이 사건 소제기일인 2013. 4. 2. 이전 10년 동안 이 사건 부지를 점유하였음은 자인하고 있는바, 이에 따르면 피고는 원고에게 부당이득으로 5,883,405원 및 이에 대한 이 사건 2014. 12. 5.자 청구취지변경서가 송달된 날의 다음 날임이 기록상 명백한 2014. 12. 9.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금과 2014. 11. 1.부터 이 사건 부지의 인도일까지 월 55,800원의 비율로 계산한 금원을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김영수

별지