

서울중앙지방법원 2022. 9. 30 선고 2020가합512530 판결 [소유권이전등기의 말소등기 청구의
소]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 서기석

피 고 1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 천병주

변 론 종 결 2022. 7. 8.

판 결 선 고 2022. 9. 30.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고들은, 원고들에게 서울 동작구 E 도로 중 별지 감정도 표시 1, 14, 15,

5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ1)’ 부분 17.0㎡를 인도하고, 공동하여 2016. 2. 24.부터 위 부동산 인도완료일까지 원고 A에게 월 487,615원, 원고 B에게 월 487,615원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 2015. 12. 16. 피고들과 사이에 원고들이 각 1/2 지분씩 공유하는 서울 동작구 F 대 169㎡(이하 ‘이 사건 대지’라 한다) 및 지상 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 피고들에게 매매대금 1,495,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 피고들은 2016. 2. 24. 이 사건 매매계약에 따른 잔금을 지급하고 이 사건 대지와 이 사건 건물에 관하여 2015. 12. 16.자 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 대지에 인접한 서울 동작구 E 도로 23㎡(이하 ‘이 사건 도로’라 한다)는 이 사건 대지와 차도인 G 도로 658㎡(이하 ‘이 사건 공로’라 한다) 사이에 있는 토지로서, 이 사건 건물의 출입구에서 이 사건 공로로 나가는 통로로 사용되고 있고 그 지하에는 이 사건 건물의 사용을 위한 영업용 분뇨탱크 1개와 주택용 분뇨탱크 1개가 매설되어 있다.

라. 이 사건 도로는 1969. 3. 31.부터 H의 소유였는데, 원고들이 2018. 12. 6. H를 상대로 서울중앙지방법원 2018가단68101호로 이 사건 도로에 대한 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기 청구의 소를 제기하였다. 위 소송절차 중 H이 소제기 전 사망한 사실이 확인되어 H의 상속인들로 당사자표시정정이 되었고, 원고들과 H의 상속인들 사이에 2019. 12. 4. 화해권고결정이 확정됨에 따라 이 사건 도로에 관하여 2020. 1. 15. 원고들 앞으로 2016. 2. 23.자 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 피고들은 원고들을 상대로 서울동부지방법원 2020가단110541호로 이 사건 도로의

소유권이전등기절차 이행을 구하는 내용의 소유권이전등기 청구의 소를 제기하였다.

서울동부지방법원은 2021. 2. 9. ‘원고들은 피고들에게 이 사건 도로 중 각 1/2 지분에 관하여 2015. 12. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라’는 내용의 판결(이하 ‘관련 사건 판결’이라 한다)을 선고하였다. 이에 대하여 원고들이 서울동부지방법원 2021나22703호로 항소하였고, 서울동부지방법원은 2021. 12. 17. 원고들의 항소를 기각하였으며, 이에 대하여 원고들이 대법원 2022다200461호로 상고하였는데, 대법원은 2022. 4. 14. 상고를 기각하여, 위 판결은 그대로 확정되었다.

바. 피고들은 2022. 4. 19. 이 사건 도로 중 각 1/2 지분에 관하여 2015. 12. 16.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증, 을 제1 내지 5, 10, 15, 19 내지 21호증의 각 기재 및 형상(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

피고들은 2016. 2. 24.부터 원고들이 공유하는 이 사건 도로 중 별지 감정도 표시 1, 14, 15, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 부분 17.0㎡(이하 ‘이 사건 부지’라 한다)를 무단으로 점유하고 있으므로, 피고들은 원고들에게 이 사건 부지를 인도하여야 하고, 부당이득으로 2016. 2. 24.부터 이 사건 부지의 인도 완료일까지 이 사건 도로의 차임 상당액인 월 975,230원의 비율로 계산한 돈을 원고들의 지분에 따라 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 토지인도청구에 관한 판단

살피건대, 관련 사건 판결이 확정됨에 따라 피고들이 이 사건 도로에 관하여 2022. 4. 19.

소유권이전등기절차를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다. 피고들이 이 사건 도로의 소유자이므로, 원고들이 이 사건 도로의 소유자임을 전제로 한 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 부당이득반환청구

1) 2016. 2. 24.부터 2020. 1. 14.까지의 점유에 관한 부분

위 인정사실에 의하면, 원고들은 2020. 1. 15. 이 사건 도로에 관하여 2016. 2. 23.자 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤는데, 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득하므로(민법 제245조 제1항), 원고들은 2020. 1. 15. 이 사건 도로에 관한 소유권을 취득하였다. 따라서 2016. 2. 24.부터 2020. 1. 14.까지 원고들이 이 사건 도로의 소유자임을 전제로 한 원고들의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 2020. 1. 15.부터 2022. 4. 18.까지의 점유에 관한 부분

원고들이 2020. 1. 15.부터 2022. 4. 18.까지 이 사건 도로의 소유자인 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들이 위 기간 동안 이 사건 부지를 점유한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고들에게 이 사건 부지에 대한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고들은, 피고들이 이 사건 매매계약으로 이 사건 도로를 매수하였으므로, 피고들이 이 사건 부지를 점유할 권원이 있다고 항변한다. 살피건대, 앞서 든 증거, 갑 제11호증, 을 제7호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 도로에는 이 사건 건물의 이용을 위한 출입구와 분뇨탱크가 설치되어 있어 현황상 이 사건 대지 및 건물과 거의 일체를 이루고 있는 점, ② 이 사건 대지의 동·서쪽으로 인접한 다른 대지 및 건물들은 건물 대지와 대로인 이 사건 공로가 바로 붙어 있고, 이러한 인근의 다른 대지 및 건물들의 평당 시세보다 이 사건 매매계약의 평당 매매대금이 비슷하거나 더 높았던 점, ③ 이 사건과 같이 건물 대지와 공로 사이에 다른 토지가 끼어 있으면 특별한 사정이 없는 한 끼어 있는 토지를 같이 매수하거나 같이 매수할 수 없는 경우 시세보다 현저히 낮은 가격이 형성되는 것이 통상적인 점, ④ 원고들은 2020. 2. 4.경 피고들에게 이 사건 매매계약의 취소를 통고하는 내용의 통고서를 보냈는데, 위 통고서에서 이 사건 대지 및 건물과 이 사건 도로는 처분단위에서 분리할 수 없는 하나의 부동산이라고 주장하기도 하였던 점, ⑤ 또한 원고들이 이 사건 도로의 전 소유자 H에 대하여 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기의 소를 제기하면서 원고들이 수십 년간 소유의 의사로 이 사건 도로를 점유하여 왔음을 주장한 점, ⑥ 만약 원고들이 이 사건 대지와 이 사건 공로 사이에 타인 소유인 이 사건 도로가

끼어 있는 것을 충분히 인식하면서 이 사건 도로만을 따로 분리하여 피고들에게 매도하지 않을 것임에도 착오에 빠져 있는 피고들에게 이와 같은 매매계약의 목적 달성을 위한 중요한 부분에 대한 고지의무를 위반하고 대로와 인접한 대지 및 건물의 시세대로 맹지인 부동산을 처분한 것이라면 그 자체로 위법한 행위가 될 수 있는 것인데 이와 같은 가정적인 상황은 통상적이지 않은 점, ⑦ 이 사건 매매계약의 공인중개사였던 I은 관련 사건에서 증인으로 출석하여, ㉠ 이 사건 매매 당시 I이 원고들에게 이 사건 도로에 관하여 제한물권이나 점용료, 사용료가 있냐고 물었는데, 원고들은 이 사건 도로 사용에 제약이 없다는 취지로 답하였던 점, ㉡ 이 사건 도로에 이 사건 건물의 시설물이 매설되어 있었던 점 등을 고려할 때, 계약서상 명시하지 않았어도 이 사건 도로에 관한 권리는 매수인에게 이전한다고 보았다고 진술한 점 등을 종합하면, 원고들은 이 사건 대지 및 건물과 이 사건 도로를 현황대로 일체로서 피고들에게 매도하려는 의사에 기하여 이 사건 매매계약을 체결하였고, 이 사건 도로는 이 사건 매매계약의 목적물에 포함되었다고 봄이 타당하다. 피고들이 이 사건 도로를 매수하고 매매계약에 따른 매매대금을 모두 지급한 이상 피고들은 잔금지급일인 2016. 2. 24.부터 이 사건 부지를 점유할 권원이 있다고 할 것이므로, 피고들의 항변은 이유 있다.

3) 2022. 4. 19. 이후의 점유에 관한 부분

피고들이 2022. 4. 19. 이 사건 도로에 관하여 소유권이전등기절차를 마쳤으므로, 피고들이 이 사건 도로의 소유자이다. 따라서 원고들이 이 사건 도로의 소유자임을 전제로 한 원고들의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

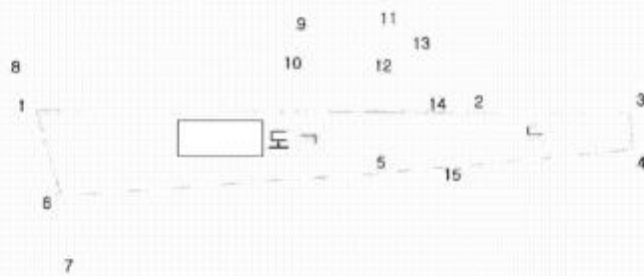
재판장 판사 정재희, 판사 신동헌 휴직으로 서명날인 불능, 재판장, 판 사, 판사 신유리

감 정 도

토지 소재 동작구 외 1 필

현 황 표 시

범 례	영 칭
가충종(14-24-14-15-7)	나무대크
	경계복원 표시점



지번 번호

면 적 표 시
번호

1, 14, 15, 5, 6, 1

14, 2, 3, 4, 15, 14

면적(㎡)

17

6

비 고

이 감정도는 측량에 사용할 수 없습니다.

1) 2022. 7. 6.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 기재 ‘(가)’ 부분은 ‘ㄱ’의 오기로 보인다.