

의정부지방법원 고양지원 2022. 11. 25 선고 2021가단10183(본소), 2022가단73273(반소) 판결
[가옥명도 및 토지인도 청구 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김지혁

변 론 종 결 2022. 10. 14.

판 결 선 고 2022. 11. 25.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 모두 기각한다.
2. 본소로 인한 소송비용은 원고(반소피고)가, 반소로 인한 소송비용은 피고(반소원고)가 각 부담한다.

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지1 기재 건물 및 별지2 기재 토지를 각 인도하고, 8,741,070원 및 2021. 10. 20.부터 위 토지 인도완료일까지 매월 20일에 242,807원을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 별지2 기재 토지에 관하여 2010. 4. 2.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 1990. 4. 2. 별지2 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지 지상에는 무허가 미등기 건물인 별지1 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)이 있었는데, 피고의 부친인 망 C(2009. 12. 12. 사망, 이하 ‘망인’이라 한다)은 1978. 10. 20. 이 사건 건물로 전입신고를 하였다.

다. 피고는 2018. 8. 9. 이 사건 건물로 전입신고를 한 후 이 사건 변론종결일 무렵까지도 이 사건 건물을 점유하고 있다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제2, 3호증, 을 제2, 3, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 토지 및 건물에 관하여 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마친 소유권자인데, 피고는 2018. 8. 9.부터 이 사건 토지 및 건물을 무단 점유하고 있으므로, 원고에게 이 사건 토지 및 건물을 인도하고, 이 사건 토지의 과거 3년간의 토지사용료 8,741,070원 및 2021. 10. 20.부터 이 사건 토지 인도일까지의 월 242,807원의 토지사용료를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 건물 인도 청구에 관한 판단

이 사건 건물은 원고의 부 D이 신축한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는데, 원고가 이 사건 건물의 소유권을 취득하였다고 인정할 증거가 아무런

증거가 없다.

따라서 원고가 이 사건 건물의 소유권자임을 전제로 한 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 토지 인도 및 부당이득 반환 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

미등기 무허가건물의 양수인이라 할지라도 그 소유권이전등기를 경료받지 않는 한 건물에 대한 소유권을 취득할 수 없고, 그러한 건물의 취득자에게 소유권에 준하는 관습상의 물권이 있다고 볼 수 없다(대법원 1996. 6. 14. 선고 94다53006 판결 등 참조).

사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없으므로 건물의 부지가 된 토지는 건물의 소유자가 점유하는 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 않다 하더라도 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다. 한편 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 됨으로써 건물부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 건물의 소유명의자가 아닌 자는 실제 건물을 점유하고 있다 하더라도 그 부지를 점유하는 자로 볼 수 없다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다28462 판결 등 참조).

2) 판단

이 사건 건물은 D이 신축한 미등기 무허가 건물임은 앞서 본 바와 같은바, D이 신축 당시 그 소유권을 취득하였다고 보아야 하는바, 망인 또는 피고가 그 후 D으로부터 이 사건 건물을 양수하였거나, 이 사건 건물의 소유권을 취득하였는지에 관하여 살피건대, 망인이 C으로부터 이 사건 건물을 교환으로 취득하였다는 취지의 을 제8호증의 기재는 이를 뒷받침할 객관적인 증거가 없는 제3자의 사실확인서에 불과하여 이를 그대로 믿기 어렵고, 달리 망인 또는 피고가 이 사건 건물을 양수하였거나, 그 소유권을 취득하였다고 인정할 아무런 증거가 없다(원고도 망인이 C으로부터 이 사건 건물을 임차하여 점유하여 왔다고 주장하고 있을 뿐, 망인 또는 피고가 이 사건 건물을 양수하거나 그 소유권을 취득하였다고 주장하고 있지 않다).

따라서 피고가 이 사건 건물을 점유하고 있다고 하더라도 그 부지인 이 사건 토지까지 점유하고

있다고 볼 수 없으므로, 피고가 이 사건 토지를 점유하고 있음을 전제로 한 토지인도 및 토지 사용료 상당의 부당이득 반환 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

망인은 1968.경 C으로부터 이 사건 토지 및 건물을 망인 소유의 파주시 E 소재 토지 및 건물과 교환한 후 그 무렵부터 이 사건 토지 및 건물을 점유하여 왔으며, 망인이 사망한 이후 피고가 망인의 배우자와 함께 이 사건 건물에서 하며 계속 점유하여 왔으므로, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 1990. 4. 2.부터 20년이 경과한 2010. 4. 2. 이 사건 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다.

따라서 원고는 피고에게 이 사건 토지에 관하여 2010. 4. 2.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

원고는 1990. 4. 2. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤는데, 당시 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물이 있었고, 망인이 당시 이 사건 건물을 점유하고 있었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 이 사건 변론종결일 현재 피고가 이 사건 건물을 점유하고 있음은 앞서 본 바와 같다.

그러나 망인 또는 피고가 이 사건 토지 및 건물을 양수하였다거나, 이 사건 토지 및 건물의 소유권을 취득하였다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같으므로, 망인 또는 피고가 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 하더라도 그 부지인 이 사건 토지까지 점유하고 있었다고 볼 수 없으므로, 망인 또는 피고가 이 사건 건물을 점유한 기간이 20년을 초과하였다고 하더라도, 이 사건 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 볼 수 없다.

더욱이 망인은 2009. 12. 12. 사망하였고, 피고는 2018. 8. 9. 이 사건 건물로 전입신고를 마친 사실은 앞서 본 바와 같은데, 망인이 사망한 때부터 피고가 전입신고를 마친 기간 동안 피고가 이 사건 토지 및 건물을 점유하였다고 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고가 망인의 점유를 승계하였다고 볼

수도 없으므로, 이 사건 건물 및 토지를 계속하여 20년간 점유한 것으로 볼 수도 없다.

따라서 피고의 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이근철

[별 지1]

부동산의 표시(명도대상 건물)

경기 파주시 지상 무허가건물 1동

읍.



2

[별 지2]

부동산의 표시(인도대상 토지)

경기 파주시 전 403㎡, 물.

