

창원지방법원 2015. 1. 16 선고 2014가단71357(본소), 2014가단82555(반소) 판결 [건물철거 등
청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2014. 12. 19.

판결 선고 2015. 1. 16.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 김해시 C 공장용지 131㎡ 중 별지 감정도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내
(가)부분 85㎡내 같은 감정도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 6의 각 점을 순차로 연결한
선내(나)부분 벽돌조 기와지붕 주택 46㎡를 철거하고, 위 (가)부분 85㎡를 인도하고,
나. 6,936,000원을 지급하고,
다. 2014. 1. 1.부터 위 가.항 기재 토지 인도완료일까지 월 90,666원의 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 : 주문과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 김해시 C 공장용지 131m²에 관하여 2013. 6. 26. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 김해시 C 공장용지 131m²(이하 '이 사건 원고 소유 부동산'이라 한다)에 관하여 2005. 6. 29. 창원지방법원 김해등기소 접수 제80783호 2005. 2. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 원고 소유 부동산과 김해시 D 구거를 사이에 두고 소재하는 김해시 E 대 566m²(이하 '이 사건 피고 소유 부동산'이라 한다)의 소유자로서, 1993. 6. 26.경부터 이 사건 부동산 중 별지 감정도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 85m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 내에 위 감정도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 벽돌조 기와지붕 주택 46m²(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하여 이 사건 토지를 점유·사용하고 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1호증의 1의 각 기재, 이 법원의 대한지적공사에 대한 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고 소유인 이 사건 토지를 점유·사용하고 있는 바, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 토지의 점유·사용으로 인한 차임 상당의 부당이득을 반환하고, 이 사건 토지에 건축된 이 사건 건물을 철거하며, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 나아가 그 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 감정인 F의 임료감정결과에 의하면, 이 사건 토지에 대하여 원고가 그 소유권을 취득한 2005. 6. 29.부터 2013. 12. 31.까지의 차임은 합계 6,936,000원(= 10,689,600원 × 85/131)원인 사실, 2014. 1. 1. 당시의 차임은 월 90,666원(= 139,733원 × 85/131, 원미만 버림)원인 사실이 인정되고, 그 이후의 월 차임 역시 월 90,666원일 것으로 추인된다.

따라서, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 6,936,000원과 2014. 1. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 90,666원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장 및 반소 청구원인에 관한 판단

가. 시효취득 주장에 관한 판단

피고는 1993. 6. 26.부터 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온·공연하게 점유·관리하여 왔는바, 그로부터 20년이 경과한 2013. 6. 26. 취득시효가 완성되었다고 할 것이므로, 원고에 청구에 응할 수 없다고 주장함과 동시에 반소로 원고는 피고에게 이 사건 토지에 관하여 2013. 6. 26.

점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

살피건대, 피고가 이 사건 토지를 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고의 위 점유는 소유의 의사로 점유하는 것으로 추정된다고 할 것이나, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 증명된 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 2000. 1. 14. 선고 99다41893 판결, 대법원 2014. 3. 13. 선고 2011다111459 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 갑 제2호증, 을 제1호증의 2, 3의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 토지가 포함된 원고 소유 부동산과 피고 소유 부동산 사이에는 구거가 위치해 있어 외형상 구분되는 토지로서, 피고가 이 사건 피고 소유 부동산을 매수할 당시 이 사건 토지가 그 매수 대상에 포함되어 되었을 것으로 여기기에 무리가 있는 점, 피고는 이 사건 토지와 인접하고 이 사건 토지와 마찬가지로 구거를 두고 피고 소유 부동산과 인접한 김해시 G 대 71㎡ 및

같은 리 H 도로 60m²에 관하여는 1997. 9. 25. 이를 매수하기도 한 점 등에 비추어 볼 때, 피고는 이 사건 토지의 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 이 사건 토지를 무단점유하였다고 봄이 상당한바, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다고 할 것이다.

따라서 피고의 이 부분 주장 및 반소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 선의 점유자 과실수취권 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 토지에 관한 선의의 점유자로서 이 사건 토지의 과실을 취득할 수 있으므로, 원고의 부당이득반환 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 민법 제201조 제1항은 "선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다."라고 규정하고 있고, 여기서 선의의 점유자라 함은 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하며, 다만 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 하는데(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다63350 판결 등 참조), 피고가 이 사건 토지의 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 이 사건 토지를 무단점유하였다고 봄이 상당한 점은 앞서 인정한 것과 같은바, 을 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재만으로는, 피고가 이 사건 토지에 대하여 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 믿고, 그와 같이 믿은데 정당한 근거가 있었다고 단정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게, 이 사건 토지 내의 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 6,936,000원 및 2014. 1. 1.부터 이 사건 토지 인도완료일까지 월 90,666원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박준섭

별지