

청주지방법원 제천지원 2023. 5. 10 선고 2021가단22783(본소), 2022가단21091(반소) 판결
[소유권이전등기 · 건물철거 등 청구]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 중안 담당변호사 유효석

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 김창섭

변론 종결2023. 4. 19.

판결 선고2023. 5. 10.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게, 충북 단양군 C 대 151m² 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 지상 판넬벽조 아스팔트 판넬지붕 단독주택 70㎡를 철거하고, 위 토지 151㎡를 인도하고, 2,230,200원 및 2023. 1. 1.부터 위 토지 70m²의 인도완료일까지 매월 말일 25,600원씩을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 피고(반소원고)의 2022. 3. 25.자 감정신청에 따른 임료 감정비용은 피고(반소원고)가 부담하고, 나머지 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 충북 단양군 C 대 151m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2011. 12. 31. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[반소] 주문과 같다1).

이 유

1. 기초사실

가. 토지의 권리관계 변동

- 1) 피고의 모친인 D은 1969. 5. 6. 이 사건 토지와 이에 인접한 충북 단양군 E(이하 'E 토지'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 원고의 형인 F은 1986. 4. 6. D과 사이에 E 토지에 관하여 매매계약을 체결하였고, 원고는 1986. 9. 5. E 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) 피고는 2009. 11. 25. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 건물의 권리관계 변동

- 1) 원고의 부친인 G는 1959년경 E 토지 지상에 건물을 건축하고 이에 관하여 사용승인을 마쳤고, 1969년경 세멘브릭/스레트 창고 8.2m²를 증축하였다(이 사건 건물의 등기부등본 및 건축대장상 소재 지번은 E 토지로 등재되어 있으나, 이 사건 건물 중 70m'는 별지 감정도 기재와 같이 이 사건 토지 지상에 건축되어 있고, 이 사건 토지의 나머지 부분도 이 사건 건물의 마당으로 사용되고 있으며 주택의 경계이자 이 사건 토지의 경계 부분에는 수목이 식재되어 있다).
- 2) 원고는 2015. 7. 9. 이 사건 건물 지상 흙벽돌조 기와지붕 단층 단독주택 53.76m², 부속건물 목조 기와지붕 단층주택 22.5m², 시멘트블럭조 스레트지붕 단층창고 8.2m²(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 2019. 1. 21. 이 사건 건물 중 목조/기와 주택 22.5m²,

시멘트블럭조 스텔지붕 단층창고 8.2m²에 관하여 일부 멸실 등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 제7호증의2, 8 내지 10호증, 을 제1호증의 기재 및 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 단양지사에 대한 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 G의 사망 이후 방치되어 있던 이 사건 건물을 1991년경 개·보수하면서 점유하기 시작하여 현재에 이르기까지 이 사건 토지를 소유의 의사로 계속 점유하여 왔으므로 그로부터 20년이 되는 2011. 12. 31. 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) G의 점유취득시효 완성 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 건물의 소유권이 양도된 경우에는 건물의 종전의 소유자가 건물의 소유권을 상실하였음에도 불구하고 그 부지를 계속 점유할 별도의 독립된 권원이 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 부지에 대한 점유도 함께 상실하는 것으로 보아야 하며, 이 경우에 건물의 종전의 소유자가 그 건물에 계속 거주하고 있고 건물의 새로운 소유자는 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 결론은 마찬가지이다(대법원 1993. 10. 26. 선고 93다2483 판결).

앞서 인정한 사실관계 즉, 이 사건 건물 중 70m²가 이 사건 토지 지상에 건축되어 있고, 이 사건 토지 중 나머지 부분은 이 사건 건물의 마당으로 사용되고 있는 점 및 증인 F의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 건물이 건축된 1959년경부터 이 사건 토지는 이 사건 건물의 부지로 사용되어 온 사실이 인정된다. 따라서 앞서 살펴본 법리에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 G가 이 사건 건물을 원시 취득한 1959년 이후 사망한 1981. 6. 10.2) 까지 G가 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 건물의 부지인 이 사건 토지를 점유한 것으로 인정함이 타당하다. 따라서 G의 점유가 자주점유라 가정하였을 때, 이 사건 건물이 건축된 1959년경으로부터 20년이 경과한 1979년경 G는 이 사건 토지에 관하여 점유취득시효를 완성하였다고 인정된다.

2) 원고의 점유 승계 시점 및 고유 점유 개시 인정 여부 앞서 살펴본 법리에 의하면, G가 사망한 1981. 6. 11.부터 G의 상속인들이 이 사건 건물의 소유권을 승계하였으므로, G의 상속인들이 G를 승계하여 이 사건 토지에 관한 점유를 계속한 것으로 보아야 한다(한편 이 사건 건물과 E 토지에 관하여 원고가 단독으로 소유권보존등기 및 소유권이전등기를 마친 점, 원고가 1991년경 이래 이 사건 건물과 이 사건 토지를 단독으로 점유해 왔다고 주장하고 있고, G의 다른 상속인들도 이에 대하여 이의를 제기하지 않고 있는 점에 비추어 G의 상속인들 사이에 이 사건 건물을 원고가 단독으로 상속하기로 하는 상속재산분할협약이 있었던 것으로 인정되는바, 이를 전제로 판단한다). 이에 대하여 원고는 G 사망 이후 원고가 1991년경 이 사건 건물을 개·보수하기 전까지는 이 사건 건물이 방치되어 있었으므로 점유의 단절이 있었고, 원고가 개·보수 공사를 마친 1991년경부터 이 사건 건물을 점유하기 시작하였으므로 그때부터 이 사건 토지에 관하여 새로운 권원에 기한 원고 고유의 점유를 개시한 것으로 보아야 한다고 주장한다.

그러나 앞서 살펴본 법리에 의하면 건물의 소유자는 건물의 소유권을 취득하게 된 때로부터 건물의 부지로 토지를 점유하는 것이고, 건물의 새로운 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하더라도 달리 볼 것은 아닌바, 원고는 이 사건 건물에 관한 상속이 개시됨으로써 이 사건 건물의 소유권을 취득한 때 그 부지인 이 사건 토지의 점유를 승계하였다고 보아야 할 것이고, 현실적으로 원고가 이 사건 건물이나 그 부지를 점거하였는지 여부는 건물의 부지인 토지 점유 개시 또는 점유의 계속을 판단하는데 영향을 미치지 아니한다. 따라서 원고가 이 사건 건물에 대한 개·보수를 통하여 현실적으로 건물 점유를 개시한 1991년경을 이 사건 토지에 관한 원고 고유의 점유 개시 기산점으로 삼아야 한다는 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

3) 점유취득시효 주장 가능 여부 한편, 점유로 인한 부동산소유권의 취득기간이 경과하였다고 하더라도 부동산을 점유하는 자가 자신의 명의로 등기하지 않고 있는 사이에 먼저 제3자의 명의로 소유권이전등기가 경료되어 버리면 특별한 사정이 없는 한 점유자가 그 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없는 것인바(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다22883 판결), G를 상속한 원고가 취득시효 완성을 원인으로 하여 등기하지 아니하고 있던 사이에 피고가 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 이상, 원고는 피고에게 시효취득을 주장할 수 없다(설령 원고가 1986. 9.경 E

토지를 매수하면서 새로운 권원에 의하여 자주점유를 개시한 것이라 가정하더라도, 피고가 취득시효 완성 이후 등기를 마친 제3자에 해당함에는 변함이 없고, 이러한 점에서도 원고 청구는 받아들이기 어렵다).

4) 소결 설령 G와 원고가 취득시효를 완성하였다 하더라도, 원고는 그 이후 등기를 마친 제3자인 피고에게 대항할 수 없으므로, G 및 원고의 점유가 자주점유인지 등에 관하여 더 나아가 판단할 필요 없이 원고의 본소 청구는 이유 없다.

3. 반소에 관한 판단

가. 토지 인도 및 건물 철거 청구에 관한 판단

원고가 이 사건 토지를 이 사건 건물의 부지로서 권원 없이 점유하고 있는 사실은 앞서 살펴본 것과 같으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자인 피고에게 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 토지 지상에 건축된 주문 제1항 기재 이 사건 건물 부분을 철거할 의무가 있다.

나. 차임상당의 부당이득반환 청구에 관한 판단

원고가 권원 없이 이 사건 토지를 점유하여 온 사실은 앞서 살펴본 것과 같은바, 원고는 이로써 원고가 점유하고 있는 부분에 관하여 차임 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 피고에게 동액 상당의 손해를 가하고 있는 것이므로, 원고는 피고에게 이로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

원고가 피고에게 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 피고는 이 사건 토지 중 주문 제1항 기재 이 사건 건물 부분 70m²에 관한 2012. 1. 1.부터 2021. 12.까지의 임대료 상당액의 부당이득반환을 구하고 있는바, 이 법원의 감정인 H에 대한 2023. 2. 9.자 임료감정축탁결과에 의하면, 피고가 부당이득반환을 구하고 있는 이 사건 토지 중 70m²부분에 관한 2012. 1. 1.부터 2022. 12. 31.까지의 임료는 아래 표 기재와 같고 그 이후 차임도 그 직전기간의 차임과 같을 것으로 추인된다.

2012.01.01.-2012.12.31.	70	55,000	3,850,000	0.03	115,500	9,600
2013.01.01.~2013.12.31.	70	66,000	4,620,000	0.03	138,600	11,600
2014.01.01.~2014.12.31.	70	70,000	4,900,000	0.03	147,000	12,300
2015.01.01.~2015.12.31.	70	75,000	5,250,000	0.03	157,500	13,100
2016.01.01.~2016.12.31.	70	80,000	5,600,000	0.03	168,000	14,000
2017.01.01.~2017.12.31.	70	93,000	6,510,000	0.03	195,300	16,300

2012.01.01.-2012.12.31.	70	55,000	3,850,000	0.03	115,500	9,600
2018.01.01.-2018.12.31.	70	109,000	7,630,000	0.03	228,900	19,100
2019.01.01.~2019.12.31.	70	117,000	8,190,000	0.03	245,700	20,500
2020.01.01.-2020.12.31.	70	122,000	8,540,000	0.03	256,200	21,400
2021.01.01.~2021.12.31.	70	132,000	9,240,000	0.03	277,200	23,100
2022.01.01.-2022.12.31.	70	143,000	10,010,000	0.03	300,300	25,000
2023.01.01.~현재	70	146,000	10,220,000	0.03	306,600	25,600

그러므로 원고는 피고에게 2,230,200원 및 2023. 1. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 매월 25,600원을 지급할 의무가 있다.

다. 소결

피고의 반소 청구는 이유 있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김새미

별지

1) 원고는 151㎡의 인도완료일까지 매월 말일 25,600원씩을 지급하라고 기재하였으나, 반소 청구원인 기재 상 부당이득반환 청구 대상이 70㎡에 대한 것임이 분명하므로, 위 기재는 오히려 오기로 보이므로 위와 같이 정정한다.

2) 원고는 제적등본(갑 제5호증)의 기재와 실제 사망일이 다르다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다.