

광주지방법원 순천지원 2019. 8. 20 선고 2018가단3551(본소), 2018가단80275(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

재판경과

광주지방법원 2020. 4. 29 선고 2019나61594(본소), 2019나61600(반소) 판결

광주지방법원 순천지원 2019. 8. 20 선고 2018가단3551 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 송동석, 양영훈

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 손훈모, 오은송, 양이림, 박규하

변론 종결 2019. 4. 16.

판결 선고 2019. 8. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 전남 고흥군 C 대 277m³ 중 별지 감정도 표시 ㄱ, ㄴ, ㄴ, ㄹ, ㄱ, ㅁ, ㅂ, 그의 각점을 순차로 연결한

선내 (가) 부분 32㎡ 지상 조적조 스테이트지붕 단층 일반음식점을 철거하고, 위 토지를 인도하고,

나. 793,654원 및 이에 대하여 2019. 3. 9.부터 2019. 8. 20.까지 연 5%의, 2019. 8. 21.부터 다
값는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2019. 2. 25.부터 위 가항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 7,850원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.

2. 피고(반소원고)의 반소 청구 및 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구를 각 기각한다.

3. 본소, 반소를 합하여 소송비용 중 1/20은 원고(반소피고)가, 19/20는 피고(반소원고)가각
부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1의 가항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하'원고'라
한다)에게, 873,843원 및 이에 대하여 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분송달 다음 날부터 다
값는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2019. 2. 25.부터 주문 제1의 가항 기재
토지의 인도 완료일까지 월 15,700원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 전남 고흥군 C 대 277㎡ 중 별지 감정도 표시 ㄱ, ㄴ, ㄴ, ㄹ, □, ㅅ, 그의 각
점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 32㎡ 중 1/2 지분에 관하여 2017.12. 31. 취득시효 완성을
원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2013. 4. 25. D으로부터 전남 고흥군 C 대 277㎡(이하 '이 사건 토지'라한다)를 매수하고 같은 날 이 사건 토지에 관하여 광주지방법원 순천지원 고흥등기소접수 제8118호로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2001. 9. 21. 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 32㎡(이하 '이 사건 점유 부분'이라 한다) 및 전남 고흥군 E 대 34㎡ 중 일부 위에 조적조 스테이트지붕 단층 일반음식점(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였고, 2006. 4. 27. 이 사건 건물에 관하여 광주지방법원 순천지원 고흥등기소 접수 제7339호로 소유권보존등기를 마쳤다.

다. F은 2018. 4. 5. 원고로부터 이 사건 토지 중 1/2 지분을 증여 받았고, 2018. 4.18. 위 지분에 관하여 광주지방법원 순천지원 고형등기소 접수 제6426호로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제2, 4, 5호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 고흥지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 철거 및 인도 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물의 소유자인 피고는 이 사건 건물의 대지로 이 사건 점유 부분을 점유함으로써 이 사건 점유 부분에 관한 원고와 F의 소유권 행사를 방해하고 있다. 그러므로 피고는 이 사건 토지 중 1/2 지분의 소유자로서 보존행위의 일환으로 본소를 제기한 원고에게 이 사건 점유 부분 지상 조적조 스테이트지붕 단층 일반음식점을 철거하고, 이 사건 점유 부분을 인도할 의무를 부담한다.

나. 부당이득반환 청구에 관한 판단

피고는 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2013. 4. 25.부터 이 사건 점유 부분을 이 사건 건물의 대지로 점유함으로써 이 사건 점유 부분에 대하여 사용이익을 얻고, 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 점유 부분에 대한 사용이익 상당을

부당이득으로 반환할 의무를 부담한다.

나아가 피고가 원고에게 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 본다. 공유자는 지분에 상응해서만 부당이득반환 청구를 할 수 있고, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 보아야 한다. 이 법원의 G에 대한 임대료감정축택결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 2013. 4. 25.부터 2014. 4. 24.까지 이 사건 점유 부분의 차임은 연 125,760원이고, 2014. 4. 25.부터 2015. 4. 24.까지 이 사건 점유 부분의 차임은 연 129,600원이고, 2015. 4. 25.부터 2016. 4. 24.까지 이 사건 점유 부분의 차임은 연 138,432원이고, 2016. 4. 25.부터 2017. 4. 24.까지 이 사건 점유 부분의 차임은 연 153,408원이고, 2017. 4. 25.부터 2018. 4. 24.까지 이 사건 점유 부분의 차임은 연 168,576원이고, 2018. 4. 25.부터 2019. 2. 24.까지 이 사건 점유부분의 차임은 158,067원(월 15,700원)인 사실을 인정할 수 있고, 2019. 2. 25.부터 이 사건 점유 부분의 인도 완료일까지 이 사건 점유 부분의 차임은 2018. 4. 25.부터 2019. 2. 24.까지 이 사건 점유 부분의 차임과 동일하게 월 15,700원일 것으로 추인된다. 그러므로 피고가 원고에게 반환하여야 할 부당이득의 액수는, 1 피고의 이 사건 점유 부분 점유일 이후로서 원고가 이 사건 점유 부분이 속한 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2013. 4. 25.부터 2019. 2. 24.까지 793,654원[= 125,760원 + 129,600원 + 138,432원 + 153,408원 + 167,421원(= 위 168,576원 × 359일(2017. 4. 25.부터 F이 이 사건 토지 중 1/2 지분의 소유권을 취득한 날의 전날인 2018. 4. 17.까지)/365일 + 위 168,576원 × 7일/365일 × 원고의 공유지분 1/2, 원 미만 버림) + 79,033원(= 위 158,067원 × 원고의 공유지분 1/2, 원 미만 버림)]과 2 2019. 2. 25.부터 이 사건 점유 부분의 인도 완료일까지 월 7,850원(= 위 월 15,700원 × 원고의 공유지분 1/2)의 비율로 계산한 돈이 된다.

따라서 피고는 원고에게 1 2013. 4. 25.부터 2019. 2. 24.까지의 부당이득금 793,654원 및 이에 대하여 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날인 2019. 3. 9.부터 피고가 이행의무의 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2019. 8. 20.까지 연 5%의, 그 다음 날인 2019. 8. 21.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금과 2 2019. 2. 25.부터 이 사건 점유 부분의 인도 완료일까지 월 7,850원의 비율로

계산한 부당이득금을 지급할 의무를 부담한다.

3. 본소 청구에 대한 피고의 주장 및 반소 청구에 관한 판단

가. 이 사건 점유 부분에 대한 점유취득시효가 완성되어 피고에게 이 사건 점유 부분을 점유할 권리가 있다는 주장 및 반소 청구에 관한 판단

1) 갑 제2, 3, 4호증, 을 제3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알수 있는 아래 사정 등을 고려하면, 을 제6호증의 1 내지 18, 을 제7호증의 각 기재는 그대로 믿기 어렵고, 을 제1 내지 5, 8, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상만으로는 피고가 이 사건 점유 부분을 2017. 12. 31.부터 역산하여 20년이상 점유하였다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 을 제3호증의 기재에 의하면, 피고와 D이 1999. 6. 23. 전남 고흥군 H 대119㎡(전남 고흥군 C 대 158㎡에 2011. 7. 20. 합병되어 이 사건 토지의 일부가 된 토지이다, 이하 '이 사건 합병 전 토지'라 한다)에 관하여 매매계약을 체결한 것으로 추정된다. 또한 이 사건 점유 부분과 이 사건 합병 전 토지가 연접해 있어 두 토지의 가액에 별다른 차이가 없을 것으로 보이는데, 두 토지의 가액 차이를 정산하는 등의 조치를 취하지 않고 약 3.72배(= 119㎡ ÷ 32㎡)에 달하는 이 사건 합병 전 토지를 이 사건 점유 부분과 1:1로 교환하였다는 피고의 주장을 납득하기 어렵다. D은 1999. 7. 5.이 사건 합병 전 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으나, 피고는 현재까지 이 사건점유 부분에 관하여 소유권이전등기를 마치지 않았다. 사정이 이러하다면, 피고와 D이 1997년경 이 사건 점유 부분과 이 사건 합병 전 토지를 교환하는 계약을 체결하였다고 보기 어렵다.

나) 피고와 D의 이 사건 합병 전 토지에 관한 매매계약일인 1999. 6. 23.을 피고의 점유 개시 시점으로 보더라도 그 날부터 2017. 12. 31.까지는 20년을 채우지 못한다.

다) 피고는 이 사건 건물의 착공일인 2001. 8. 31. 무렵부터 이 사건 점유 부분을 점유하기 시작한 것으로 보인다. 이때부터 2017. 12. 31.까지도 20년을 채우지 못한다.

라) 피고는 1997년경부터 위 2001. 8. 31. 무렵까지 이 사건 점유 부분을 어떻게점유하였는지를 설명하지 못하였고, 이에 관한 증거도 제출하지 않았다.

2) 피고의 이 부분 주장 및 반소 청구는 이유 없다.

나. 피고와 D이 체결한 1997년경 교환계약에 기초하여 피고에게 이 사건 점유 부분을 점유할 권리가 있다는 주장에 관한 판단

1) 앞서 살펴본 바와 같이 피고와 D이 1997년경 이 사건 점유 부분과 이 사건 합병 전 토지를 교환하는 계약을 체결하였다고 보기 어렵다.

2) 설령 피고가 주장하는 교환계약이 존재한다고 하더라도, 그 계약에 터 잡은 점용권은 피고가 D에게 주장할 수 있는 채권적 청구권에 불과하므로 피고는 이러한 권리를 가지고 이 사건 점유 부분의 공유자인 원고에게 대항할 수 없다. 또한 대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다45355 판결은 사실관계가 달라 이 사안에 원용하기에 적절하지 아니하다.

3) 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 이민구

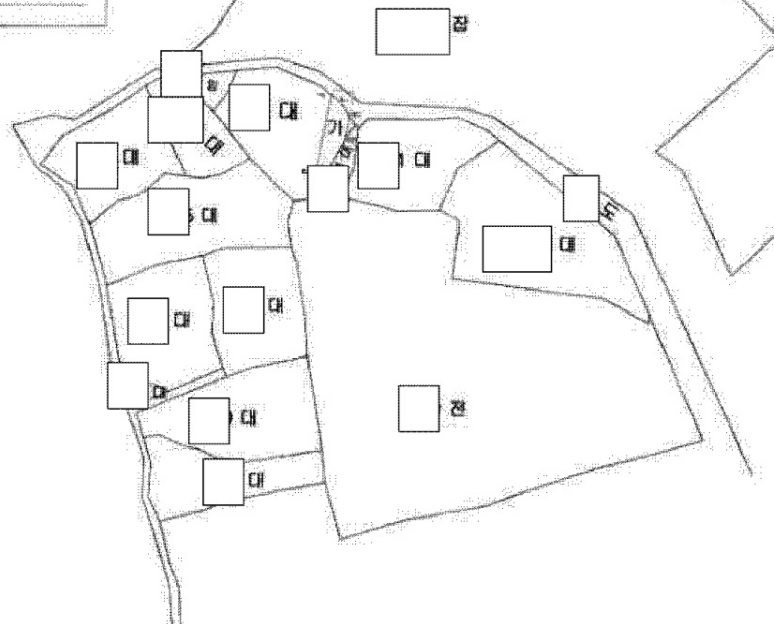
사건번호 : 2018가단 3551 건물철거 및 토지안도

감 정 도

사건번호 : 2018가단 3551 건물철거 및 토지안도

고흥군 [] 1필

범 례	
지적도선	_____
감정선	_____



지 번 및 부호	면적(㎡)	연 결 순 서	비고
[] 가	32	ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ 을 순차적으로 연결한 가 부분	

감 정 일 자 : 2018 년 12 월 21 일

감 정 인 : 지적가사

[]

