

광주지방법원 해남지원 2020. 12. 1 선고 2019가단958(본소), 2019가단202839(반소) 판결
[건물철거, 토지인도 및 부당이득반환 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 세상, 담당변호사 장정길

소송복대리인 변호사 정경일, 법무법인 새천년 담당변호사 정차범

변 론 종 결 2020. 9. 22.

판 결 선 고 2020. 12. 1.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 별지1 목록 순번 제1번 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ부분 33㎡ 지상 건물, 별지2 도면 표시 8, 9, 10, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ부분 7㎡ 지상 창고를 각 철거하고, 위 ㄱ부분 33㎡, ㄴ부분 7㎡를 각 인도하고,
나. 874,800원 및 이에 대하여 2019. 5. 31.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 2020. 5. 28.부터 위 ㄱ부분 33㎡, ㄴ부분 7㎡의 인도완료일까지 월 8,380원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 주문 제1항 기재와 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 별지1 목록 순번 제1번 기재 부동산 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ부분 33㎡, 별지2 도면 표시 8, 9, 10, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ부분 7㎡에 관하여 2005. 11. 30.자 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고의 조부인 C은 1984. 7. 31. 별지1 목록 순번 제2번 기재 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 1993. 11. 29. 별지1 목록 순번 제1번 기재 부동산(이하 '원고의 토지'라 하고, 별지1 목록 순번 제1, 2번 기재 각 부동산을 '원고의 각 부동산'이라 한다)에 관하여 1982. 8. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. D는 2000. 11. 4. 원고의 각 부동산에 관하여 2000. 9. 19.자 임의경매로 인한 낙찰을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 2000. 11. 24. 원고의 각 부동산에 관하여 2000. 11. 11.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 별지1 목록 순번 제3번 기재 부동산(이하 '피고의 토지'라 한다) 지상에 1966년경 건물이 건축되어 마을회관으로 사용되었고, 1980년경 창고 56.4㎡이 건축되어 마을회관 부속 창고로 사용되었다. 피고의 형인 E는 1982년경 피고의 토지와 위 주택 및 창고를 매수하였다.

라. 피고는 1994. 6. 22. 피고의 토지에 관하여 1985. 11. 30.자 매매를 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳤고, 마을 이장인 F의 배우자인 G은 ‘구 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법’에 기하여 2004. 5. 15. 위 다.항 기재 주택 및 창고(별지 목록 순번 제4번 기재 부동산, 이하 ‘피고의 건물’이라 하고, ‘피고의 토지’와 함께 ‘피고의 각 부동산’이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤으며, 피고는 2004. 5. 15. 피고의 건물에 관하여 2004. 5. 4.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 원고의 토지 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ부분 33㎡ 지상에는 피고의 건물 중 일부인 건물이 침범하고 있고, 별지2 도면 표시 8, 9, 10, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ부분 7㎡ 지상에는 피고의 건물 중 일부인 창고가 침범하고 있다(이하 위 ㄱ부분 33㎡ 및 ㄴ부분 7㎡를 ‘이 사건 계쟁 토지’라 하고, 피고의 건물 중 ‘이 사건 계쟁 토지’ 지상에 있는 부분을 ‘이 사건 계쟁 건물’이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1 내지 11호증(각 가지번호도 포함)의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소 청구원인에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 계쟁 건물의 소유자 또는 사실상 처분권자인 피고는 원고의 토지 소유자인 원고에게 이 사건 계쟁 건물을 각 철거하고, 이 사건 계쟁 토지를 각 인도할 의무가 있으며, 위 점유에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 이 법원의 임료감정촉탁 결과와 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 원고의 토지 소유권을 취득한 이후인 2010. 5. 28.부터 2020. 5. 27.까지 이 사건 계쟁 토지의 차임 합계액은 874,800원 사실, 이 사건 계쟁 토지의 2020. 5. 27. 당시 월 차임은 8,380원인 사실을 각 인정할 수 있고, 2020. 5. 28. 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 부당이득반환으로 원고에게 874,800원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 2020. 5. 28.부터 이 사건 계쟁 토지의 인도완료일까지 월 8,380원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다(원고의 본소 청구 중 변론종결일 이후의 기간에 대한 부당이득반환 청구 부분은 장래의 이행을

구하는 소인데, 피고가 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 계쟁 토지 부분을 점유, 관리하면서도 이에 대한 차임 상당의 부당이득금 반환의무를 다하고 있는 취지로 주장하고 있는바, 위와 같은 계속적, 반복적 이행의무에 관하여 피고가 현재 이행기가 도래한 채무에 대하여 그 이행을 하지 아니하고 있는 이상 장래에 이행기가 도래할 부분까지의 부당이득에 대하여도 미리 청구할 필요가 인정된다).

나. 피고의 반소 청구원인 및 항변에 관한 판단 (점유취득시효 주장)

1) 당사자들의 주장 요지

가) 피고 주장의 요지

피고는 1985. 11. 30.경 친형인 E로부터 이 사건 계쟁 건물을 포함한 피고의 각 부동산을 매수하여 그 무렵부터 이 사건 계쟁 토지 부분을 소유의 의사로 평온,公然하게 점유하였는바, 그로부터 20년이 경과한 후인 2005. 11. 30.경 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이므로, 원고는 피고에게 이 사건 계쟁 토지에 관하여 2005. 11. 30.자 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나) 원고 주장의 요지

피고 이전에 피고의 각 부동산을 소유하였던 사람들과 원고 사이에 이 사건 계쟁 건물이 이 사건 계쟁 토지 부분을 침범하고 있음에 관하여 분쟁이 있었고, 피고 또한 이를 알면서 피고의 각 부동산 등을 매수하였다. 나아가 이 사건 계쟁 건물을 포함한 피고의 건물 면적이 피고의 토지 면적을 상당히 초과하는바 피고는 이를 알고 있었다고 할 것이므로, 피고의 이 사건 계쟁 토지 부분에 대한 점유는 타주점유이다. 2) 판단

앞서 든 각 증거들에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 1994. 6. 22.경 피고의 토지에 관하여 소유권이전등기를 신청하면서 그 등기원인을 1985. 11. 30.자 매매로 하였으나, 2004. 5. 15.경 피고의 건물에 관하여 소유권이전등기를 신청하면서 그 등기원인을 2004. 5. 4.자 매매로 한 점, ② 피고가 1985. 11. 30.경 E로부터 피고의 토지뿐만 아니라 이 사건 계쟁 건물을 포함한 피고의 건물 또한 매수하였다는 점을 알 수 있는 자료가 없는 점,

③ 뿐만 아니라 피고가 1985. 11. 30.경부터 이 사건 계쟁 건물을 포함한 피고의 건물을 통하여 이 사건 계쟁 토지를 점유하기 시작하였다는 점을 알 수 있는 객관적인 자료 또한 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 1985. 11. 30.경부터 이 사건 계쟁 토지 부분을 평온, 공연하게 점유하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 주장은 이유 없다.

다. 피고의 권리남용 주장에 관한 판단

1) 피고는, 원고의 조부인 C은 이 사건 계쟁 건물이 이 사건 계쟁 토지를 침범하고 있음에 관하여 이의를 제기한 사실이 없었고, 원고 또한 위와 같은 사실을 알 수 있었으며, 이 사건 계쟁 건물 부분만 철거하는 경우 붕괴의 위험이 있을 뿐만 아니라 나머지 피고의 건물 부분만으로는 건물로서의 의미가 없어 피고에게 큰 손해가 있음에 반하여 원고에게는 별다른 이익이 없는바, 원고가 피고에 대하여 이 사건 계쟁 건물의 철거를 구하는 것은 권리남용에 해당한다고 주장한다.

2) 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리 행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다58173 판결 등 참조).

3) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고의 이 사건 본소 청구가 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 원고에게 아무런 이익이 없는 경우 또는 사회질서에 위반되는 경우에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 계쟁 건물을 각 철거하고, 이 사건 계쟁 토지를 각 인도하고,

874,800원 및 이에 대하여 이 사건 본소장 부분 송달 다음날인 2019. 5. 31.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을, 2020. 5. 28.부터 이 사건 계쟁 토지의 인도완료일까지 월 8,380원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하고, 피고의 이 사건 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 편병호

별지1

부동산 목록

1. 전남 해남군 H 대 483㎡

2. 전남 해남군 H

[도로명주소] 전남 해남군 I

목조함석지붕 단층주택 53.9㎡

부속건물 시멘트블록조스레이트지붕 단층부속사 27.1㎡

3. 전남 해남군 J 대 99㎡

4. 전남 해남군 J

[도로명주소] 전남 해남군 K

목조 함석지붕 단층 주택 31.1㎡

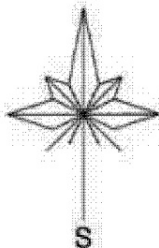
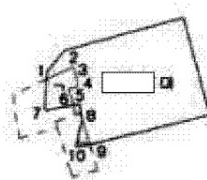
부속건물 브릭조 스테트지붕 단층 창고 56.4㎡ 끝.

별지2

감 정 도

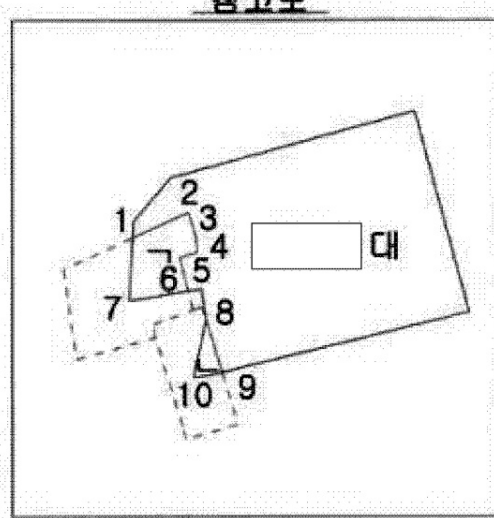
(사건 : 2019가단958 건물철거)

해남군
축척 1200분의 1

범 례	명 칭
—	지적선
—	건물 건물외벽선
—	아래빈칸

참고도



면 적 표 시

지번 부호	면적(㎡)	부호(연결 순서)	이용 현황
 ㄱ	33	1~7, 1를 순서대로 연결한 선 내	본건물
ㄴ	7	8~10, 8를 순서대로 연결한 선 내	참고

