

광주지방법원 2014. 10. 8 선고 2013나5981, 2013나6076(병합) 판결 [건물철거 등 · 토지인도 등]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 법무법인 태원 담당변호사 이병주

소송복대리인 변호사 김영길

피고(선정당사자), 항소인

H

변 론 종 결 2014. 9. 17.

판 결 선 고 2014. 10. 8.

제1 심판결 광주지방법원 순천지원 2013. 5. 3. 선고 2012가단6220 판결

주 문

1. 피고(선정당사자)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(선정당사자)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게, 피고(선정당사자, 이하 피고라 한다)와 선정자들은 각자 순천시 K 대 330㎡ 중 별지 도면 표시 □, ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄴ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 목조 기와지붕 단층 주택 24㎡,

같은 도면 표시 ㅎ, ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅎ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 창고 및 화장실 30㎡를 각 철거하고, 위 토지 299㎡를 인도하며, 30,693,000원과 이에 대하여 이 사건 제1심 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2013. 3. 1.부터 위 토지의 인도 완료 시까지 또는 원고의 소유권 상실일까지 월 373,750원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고와 선정자들 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 토지는 원고의 부친인 L와 M의 공동소유였으나, L가 1981. 9. 27. 사망하였고, 1992. 12. 29. 상속에 따른 소유권이전등기를 마쳐서 원고는 위 토지에 관하여 16,920분의 4,224 지분권자가 되었다.

나. N(1997. 3. 10. 사망)은 1962년경 O으로부터 이 사건 토지 위에 건축된 주택(이하 이 사건 주택이라 한다)을 매수하여 사망 시까지 거주하면서 위 토지에 대한 사용료 대신 일년에 며칠씩 원고 집안의 농사일을 도와주었고, 이후 N의 자녀들인 피고와 선정자들(이하 피고 등이라 한다)이 이 사건 주택을 각 8분의 1씩 상속받았다.

다. 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 ㄱ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㄷ, ㄹ, ㅁ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 24㎡에는 이 사건 주택의 일부, 별지 도면 표시 ㅎ, ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅎ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 30㎡에는 이 사건 주택의 부속건물인 창고 및 화장실이 있다.

라. 이 사건 토지 중 현재 피고 등이 점유하고 있는 부분은 위 (다)부분 24㎡, (라)부분 30㎡토지, 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㅎ, ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅎ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ, ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅅ, ㅈ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 245㎡ 토지 등 합계 299㎡(이하 이

사건 토지 중 점유부분이라고 한다)인데, 이 사건 토지 중 점유부분에 대한 2003. 3. 1.부터 2013. 2. 28.까지의 임료는 30,693,000원 상당이고, 그 이후의 임료는 월 373,750원(= 4,485,000원 ÷ 12월) 상당이다.

마. 한편 이 사건 토지에 인접한 순천시 S 전 198㎡ 토지(이하 이 사건 S토지라고 한다)에 관하여 광주지방법원 순천지원 1987. 1. 15. 접수 제425호로 순천시 명의의 소유권보존등기가 마쳐져 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제11호증(가지번호 포함)의 각 기재, 제1심의 현장검증결과, 제1심 감정인 Q의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고 등은 이 사건 토지 위에 이 사건 주택을 소유함으로써 원고가 공유하고 있는 이 사건 토지 중 점유부분을 무단으로 점유하고 있다 할 것이고, 이로써 이 사건 토지 중 점유부분에 대한 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다 할 것이다.

나. 인도 및 철거청구

공유물의 보존행위는 각 공유자가 단독으로 할 수 있는 것이므로(민법 제265조 단서), 제3자가 공유물인 토지 위에 건물을 소유함으로써 공유물인 토지를 불법으로 점유하고 있는 경우 공유물인 토지의 지분권자는 제3자에게 보존행위로서 건물의 철거 및 토지 전부의 인도를 청구할 수 있다 할 것인바, 피고 등은 이 사건 토지의 공유자인 원고에게 이 사건 주택 중 위 (다), (라) 부분 건물에 관하여 각 8분의 1 지분을 철거하고, 이 사건 토지 중 점유부분을 인도할 의무가 있다.

다. 부당이득반환청구

원고는 이 사건 토지 중 점유부분 전부에 대한 차임 상당 부당이득의 반환을 구하고 있으나, 위와 같은 경우에도 그로 인한 부당이득반환은 이 사건 토지 중 점유부분의 통상차임에 해당하는 금액 중 공유자 자신의 지분에 해당하는 부분에 한정되는 것이므로, 이 사건 토지에 관한 원고의 지분인 16920분의

4224에 해당하는 부분에 관한 부당이득반환청구는 이유 있고, 피고가 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 토지 중 점유부분을 점유하면서도 이에 따라 계속적반복적으로 발생하는 차임 상당 부당이득금반환의무의 이행을 거부하고 있는 이상, 원고는 장래에 이행기가 도래할 부당이득금 부분에 대하여도 미리 청구할 필요도 있으나, 원고의 지분을 초과하는 부분에 관한 부당이득반환청구는 이유 없다.

부당이득의 범위에 관하여 보건대, 이 사건 토지 중 점유부분에 대한 2003. 3. 1.부터 2013. 2. 28.까지의 임료가 30,693,000원 상당이며, 그 이후의 임료는 월 373,750원 상당인 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 피고 등은 원고에게 2003. 3. 1.부터 2013. 2. 28.까지 이 사건 토지 중 점유부분에 대한 차임 상당의 부당이득금 각 957,769원($= 30,693,000\text{원} \times 4224/16920 \times 1/8$) 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 제1심 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 2013. 3. 1.부터 피고 등이 이 사건 토지 중 점유부분의 인도 완료 시까지 또는 원고가 이 사건 토지의 소유권을 상실할 때까지 각 월 11,663원($= 373,750\text{원} \times 4224/16920 \times 1/8$)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 주장

N이 원래는 이 사건 토지를 임차하여 사용하였는데 1974년경 원고의 백부인 R로부터 이 사건 토지에 인접한 이 사건 S토지를 매수하여 점유하다가 1976년경 원고의 부친인 L와 이 사건 토지와 이 사건 S토지를 교환하였고, 이후 L가 이 사건 S토지에 제각을 건축하였으므로, N과 피고 등은 늦어도 L가 사망한 1981. 9. 27.부터 기산하여 소유의 의사로 평온공연하게 이 사건 토지를 점유함으로써 20년이 경과한 2001. 9. 27.경 점유취득시효가 완성되었는바, 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

부동산 취득시효에 있어서 점유권원의 성질이 분명하지 않을 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여

점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되나, 점유자가 그 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명된 경우에는 비로소 소유의 의사로 점유한 것이라는 위의 추정이 깨어지는 것이다(대법원 2005. 12. 9. 선고 2005다33541 판결 등 참조).

을 제2, 3, 4, 7 내지 9호증의 각 기재, 제1심의 H 피고본인신문결과, 항소심 증인 T의 증언에 의하면, ① N은 이 사건 주택에서 거주하면서 이 사건 주택에 부과된 재산세를 납부하여 왔고, N이 사망 후 2005년부터는 배우자인 U이 재산세를 납부하였던 점, ② N은 1993. 4. 21. 이 사건 토지의 지상에 건축을 하기 위하여 순천시장으로부터 토지이용계획확인원을 발급받은 점, ③ N의 장남인 선정자 C은 N이 사망하자 이 사건 토지의 공유지분 전부에 관하여 광주지방법원 순천지원 97카단2022호로 처분금지가처분을 신청하였고, 피고의 배우자 V은 이 사건 토지 중 공유자 W의 지분에 대하여 광주지방법원 순천지원 X로 강제경매절차가 진행되자 2007. 5. 15. 위 W의 지분을 매수하여 2007. 5. 16. 소유권이전등기를 마친 점, ④ 원고와 피고가 거주하고 있는 마을 사람들 중 일부는 N과 L가 이 사건 토지와 이 사건 S토지를 교환한 것으로 알고 있는 점, ⑤ L 등이 이 사건 S토지 위에 제각을 설치한 점, ⑥ 이 사건 토지 주위에 탱자나무가 심어져 있어 이 사건 토지와 인접해 있는 원고의 임야와 경계를 만들고 있는 점 등을 인정할 수 있다.

그러나 한편 위 인정사실과 갑 제4호증, 을 제11호증의 각 기재, 항소심 증인 Y의 증언 및 변론 전체의 취지로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① N이 원고의 백부인 R와 이 사건 토지를 교환하였다고 주장하는 이 사건 S토지가 1987. 1. 15.부터 순천시 명의로 소유권보존등기가 마쳐져 있고, N, R 또는 L 명의로 소유권이전등기가 된 사실은 없는바, N이나 R가 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다고 인정하기 어려운 점, ② N이 이 사건 주택에 거주하면서 위 토지에 대한 사용료 대신 일년에 며칠씩 원고 집안의 농사일을 도와준 점, ③ 원고의 조부 Z의 동생 AA의 며느리이자 R의 처인 Y가 항소심 법원에서 증인으로 출석하여 N이 사망하기 전까지 이 사건 토지를 매수하거나 교환한 사실이 없고, 항상 이 사건 토지는 증인의 큰집(원고 집안) 토지라고 인정하면서 토지사용료 대신 원고의 전답에서 일을 해주었다는 취지로 증언한 점, ④ 선정자 C이 이 사건 토지에 관하여 위 처분금지가처분을 신청하기는 하였으나, 본안소송을 제기한 사실은 없는 점, ⑤ 이 사건

S토지(198㎡)와 이 사건 토지(330㎡)의 면적 차이가 상당한 점 등에 비추어 보면, 앞에서 본 사정만으로는 N이 이 사건 S토지를 소유하였다거나, N이 이 사건 S토지를 이 사건 토지와 교환하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 N은 원고 집안의 농사일을 도와주는 대가로 이 사건 주택에 거주하면서 이 사건 토지의 점유를 개시하였으므로, 그 점유권원의 성질상 타주점유라고 할 것인데, 위와 같이 N이 이 사건 S토지를 소유하였다거나, N이 이 사건 S토지를 이 사건 토지와 교환하였다는 사실을 인정할 수 없으므로, N 및 그 상속인인 피고 등의 점유는 여전히 타주점유라고 할 것인바, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고(선정당사자)의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 송기석, 판사 한윤옥, 판사 공우진

선 정 자 목 록

1. H
2. B
3. C
4. D
5. E
6. F (개명 전 G)
7. I
8. J

-끝-



