

광주지방법원 2014. 6. 17 선고 2013가단27355 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

광주지방법원 2015. 1. 9 선고 2014나7434 판결

광주지방법원 2014. 6. 17 선고 2013가단27355 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2014. 4. 22.

판결 선고 2014. 6. 17.

주문

1. 피고들은 원고에게 나주시 D 전 10,893㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청구 취지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

소외 E, F, G, H 공유(각 지분 1/4)의 주문 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 소외 F 지분(1/4)에 관한 광주지방법원 1 강제경매절차에서 원고가 최고가매수신고인으로 매각허가결정을 받아 2012. 12. 6. 매각대금을 완납한 사실, 피고들이 이 사건 토지 중 일부분 지상에 피고들 및 피고들 어머니 공유의 미등기 건물에 거주하면서 이 사건 토지 상에 호두나무와 대나무를 식재하여 관리하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재와 을 제4호증의 1, 2의 각 영상에 의하여 이를 인정할 수 있다.

그렇다면 피고들은 이 사건 토지의 1/4 지분권자로서 공유물에 대한 보존행위로서 인도를 구하는 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

2. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 점유취득시효 완성 주장

피고들은 이 사건 토지 중 1/2지분에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 가지고 있어 실질적으로 이 사건 토지를 점유할 권원이 있거나 이 사건 토지 중 1/4지분권자에 불과한 원고가 위와 같이 1/2지분에 관한 소유권이전등기청구권을 보유하고 있는 피고들에 대하여 이 사건 토지의 인도를 구하는 것은 공유물 보존행위에 해당한다고 볼 수 없어 원고의 이 사건 청구는 이유 없다고 다툼다(피고들이 변론종결 후 제출한 참고서면에서는 이 사건 토지 중 3/4지분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다고 주장하고 있다).

살피건대, 토지나 건물에 관하여 지분을 소유하고 있는 공유자나 그 지분에 관한 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 자라고 할지라도 다른 공유자와의 협의 없이는 공유물을 배타적으로 점유하여 사용·수익할 수 없는 것이므로, 다른 공유자는 자신이 소유하고 있는 지분이 과반수에 미달되더라도 공유물을 점유하고 있는 자에 대하여 공유물의 보존행위로서 공유물의

인도를 청구할 수 있다(대법원 2014. 5. 16. 선고 2012다43324 판결, 대법원 1994. 3. 22. 선고 93다9392, 9408 전원합의체 판결 등 참조). 한편, 부동산 점유취득시효 완성 후 제3자 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 경우에는 그 소유권 변동시를 새로운 기산점으로 삼아 다시 취득시효가 완성되지 않은 이상 그 제3자에게 점유취득시효 완성을 주장할 수 없다. 또한, 공유토지의 소수지분권자는 과반수 지분에 미달하는 지분을 시효취득하여 소유권이전등기를 경료받을 지위에 있는 점유자에 대하여 그 점유배제를 청구할 수 있다(대법원 2001. 11. 27. 선고 2000다33638, 33645 판결의 반대해석).

이 사건에서 보건대, 갑 제1, 2호증의 각 기재에 의하면 이 사건 토지 중 각 1/4 지분에 관하여 1955. 12. 16. 소외 E, J, K, L 명의로 공유등기가 마쳐진 사실, 위 K의 1/4지분에 관하여는 1997. 1. 24. '1981. 4. 16. 협의분할에 의한 재산상속'을 원인으로 한 소외 F 명의의, 위 J의 1/4지분에 관하여는 1997. 1. 24. '1988. 6. 25. 협의분할에 의한 재산상속'을 원인으로 한 소외 G 명의의, 위 L의 1/4지분에 관하여는 1997. 2. 14. '1997. 2. 1. 증여'를 원인으로 한 소외 H 명의의 각 지분이전등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있고, 원고가 위 F 명의의 1/4지분에 관한 경매절차에서 2012. 12. 6. 매각대금을 납부하여 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같으며, 한편, 피고들의 점유개시시기가 기록상 불분명하나, 피고들은 조상대대로 100년이 넘는 기간 동안 이곳에서 생활하여 왔다는 것이므로 최소한 1997년 이전에는 피고들의 점유취득시효가 완성되었다고 보인다. 그런데 위 L의 1/4지분에 관하여는 1997. 2. 14. 소외 H 명의로 '1997. 2. 1. 증여'를 원인으로 한 지분이전등기가 마쳐지고 소외 K의 1/4지분에 관하여는 소외 F의 상속을 거쳐 원고가 2012. 12. 6. 경매절차에서 지분소유권을 취득하여, 위 각 지분 합계 1/2에 대하여는 피고들의 점유취득시효 완성 후 소유명의의 변동이 있는 경우에 해당하고, 위 각 소유명의의 변동시점인 1997. 2. 14.과 2012. 12. 6.로부터 각 20년이 경과되지 않아 아직 2차 점유취득시효가 완성되지 않았다고 할 것이다. 따라서 피고들의 주장대로 피고들이 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 보유하고 있더라도 그 지분은 이 사건 토지 중 1/2지분에 불과하므로 이 사건 토지 중 1/4지분권자인 원고로서는 이 사건 토지의 다른 공유자와의 협의 없이 이 사건 토지를 배타적으로 점유, 사용하고 있는 1/2지분권자에 불과한 피고들에 대하여 공유물의 보존행위로서 이 사건 토지의 인도를 구할 수

있다고 할 것이므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 권리남용 항변

피고들은 이 사건 토지 중 1/2지분에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 보유하고 있을 뿐 아니라, 피고들이 점유하고 있는 부분은 이 사건 토지 중 약 55m²에 불과하고 위 점유 부분 지상에 있는 주택에서 평생을 거주해 왔으며, 피고들이 점유하고 있는 부분이 나주시 M 토지에 인접해 있고, 이 사건 청구를 통하여 원고가 얻는 이익보다는 피고들이 입게 되는 피해가 현저히 크며, 사정이 이러함에도 피고들에게 아무런 대안을 제시하지 않고 이 사건 토지의 인도를 구하는 것은 권리남용이라고 항변한다.

살피건대, 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로는 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 반한다고 볼 수 있어야 하고, 이러한 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사로 권리 행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2007다5397 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 앞서 본 바와 같이 피고들이 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 보유하고 있더라도 그 지분은 1/2에 불과하여 과반수지분을 확보하지 못한 상태에 있고, 피고들이 이 사건 토지 일부 상에 주택을 소유하면서 이 사건 토지 상에 호두나무와 대나무를 식재하여 관리하고 있는 등 이 사건 토지의 대부분을 점유하고 있는 점과 아울러, 갑 제4호증의 1, 2에 변론 전체의 취지를 보태어 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 피고들이 원고를 배제한 채 이 사건 토지를 배타적으로 사용, 수익하면서 오히려 이 사건 토지의 사용, 수익 및 관리방법에 관한 원고와의 대화 및 협의 요청에 소극적이고, 이 사건 토지 중 1/4 지분에 관한 사용대가 등을 전혀 지급하지 않고 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 1/4지분권자로서 공유물 보존행위로서 이 사건 토지의 인도를 구하는 목적이 오직 피고들에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 원고에게 아무런 이익이 없다거나, 객관적으로 이 사건 토지의 인도청구가 사회질서에 반한다고 볼 수 없으므로, 피고들의 위 권리남용 항변은 이유 없다.

3. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박상현