

광주지방법원 2022. 2. 11 선고 2020나70402(본소), 2020나70396(반소) 판결 [건물철거,
토지인도 및 부당이득반환 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 법무법인 대한중앙

담당변호사 박민정

변 론 종 결 2022. 1. 14.

판 결 선 고 2022. 2. 11.

제1 심판결 광주지방법원 해남지원 2020. 12. 1. 선고 2019가단958(본소),

2019가단202839(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게, 1) 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, 2) 874,800원 및 그 중 774,240원에 대하여는 2019. 5. 31.부터,

100,560원에 대하여는 2020. 7. 1.부터 각 2020. 12. 1.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,3) 2020. 5. 28.부터 위 ㄱ부분 33㎡, ㄴ부분 7㎡의 인도완료일까지 월 8,380원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

3. 제1의 가.항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게, ① 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, ② 874,800원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, ③ 2020. 5. 28.부터 위 ㄱ부분 33㎡, ㄴ부분 7㎡의 인도완료일까지 월 8,380원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 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.

2. 항소취지

가. 본소

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 모두 기각한다.

나. 반소

제1심판결을 취소한다. 반소 청구취지 기재와 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 설시할 이유는 아래와 같이 일부 고쳐 쓰는 것 이외에는 제1심판결 이유 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심판결 제3면 제5행의 “건물이 건축되어”를 “단층건물이 건축되어”로, “창고 56.4㎡이”를 “단층창고 56.4㎡이”로 각 고쳐 쓴다.

○ 제1심판결 제3면 제21행의 “이 법원의 측량감정촉탁 결과”를 “이 법원 증인 E의 증언, 제1심법원의 한국국토정보공사 해남진도지사장에 대한 측량감정촉탁결과”로 고쳐 쓴다.

2. 주장 및 판단

가. 본소 청구원인에 관한 판단

1) 철거 및 인도 청구

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 계쟁 건물의 소유자인 피고는 이 사건 계쟁 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 계쟁 건물을 각 철거하고, 이 사건 계쟁 토지를 각 인도할 의무가 있다.

2) 부당이득반환 청구

가) 부당이득반환 의무의 발생

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 계쟁 건물을 소유하여 이 사건 계쟁 토지를 점유, 사용함으로써 그 차임 상당의 이익을 얻고, 이로 인하여 이 사건 계쟁 토지의 소유자인 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입게 하였으므로, 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나) 부당이득반환의 범위

제1심법원의 감정인 L에 대한 차임감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 이후인 2010. 5. 28.부터 이 사건 소를 제기하기 전날인 2019. 5. 27.까지 이 사건 계쟁 토지의 차임은 774,240원인 사실, 또한 2019. 5. 28.부터 2020. 5. 27.까지 이 사건 계쟁 토지의 차임은 100,560원(월 차임 8,380원)인 사실을 인정할 수 있고, 이 사건 계쟁 토지의 2020. 5. 28. 이후의 차임도 월 8,380원일 것으로 추인된다.

한편 부당이득반환채무는 이행의 기한의 정함이 없는 채무로서 채무자가 이행청구를 받은 때부터 지체책임이 있다고 할 것이므로, 피고는 2010. 5. 28.부터 2019. 5. 27.까지의 차임 상당 부당이득액인 774,240원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2019. 5. 31.부터, 2019. 5. 28.부터 2020. 5. 27.까지의 차임 상당 부당이득액인 100,560원에 대하여는 이 사건 2020. 6. 30.자 청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날인 2020. 7. 1.부터 각 지체책임을 부담한다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 부당이득금으로 874,800원(= 774,240원 + 100,560원) 및 그 중 774,240원에 대하여는 2019. 5. 31. 이후의, 100,560원에 대하여는 2020. 7. 1. 이후의 각 지연손해금과 2020. 5. 28.부터 이 사건 계쟁 토지의 인도완료일까지 월 8,380원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 점유취득시효 완성 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

1) 당사자의 주장

가) 피고의 주장

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 평온공연하게 점유하였으므로, 그로부터 20년이 경과한 후인 2005. 11. 30. 이 사건 계쟁 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 계쟁 토지에 관하여 2005. 11. 30. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 이 사건 계쟁 건물의 철거 및 이 사건 계쟁 토지의 인도

등을 구할 수 없다.

나) 원고의 주장

피고는, 피고의 각 부동산의 종전 소유자들과 원고의 각 부동산의 종전 소유자들 사이에 이 사건 계쟁 건물이 이 사건 계쟁 토지 부분을 침범하고 있는 것에 관한 분쟁이 있다는 것과, 이 사건 계쟁 건물을 포함한 피고의 건물과 마당 등의 총 면적이 피고의 토지 면적을 상당히 초과하고 있다는 것을 알고서 피고 소유 각 부동산을 매수하였으므로, 피고의 점유는 타주점유에 해당한다.

2) 판단

민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되나, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단 점유한 것임이 증명된 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니한다고 보아야 할 것이므로, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨진다(대법원 2000. 1. 14. 선고 99다41893 판결 등 참조). 또한 통상 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로, 매매 대상 대지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었으며 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매라고 보는 것이 상당하고, 따라서 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 2009. 10. 15. 선고 2007다83632 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 이 사건 계쟁 토지에 관한 피고의 점유는 그 권원의 성질상 타주점유에 해당한다고 봄이 상당하므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 이유 없다.

가) 피고의 건물은 건축 이후부터 마을회관 및 마을회관의 창고로 사용되면서 마을이장이 이를 관리하여 왔는데, 1980.경 이후 피고의 건물이 마을회관으로 사용되지 않게 되자 당시 마을이장 등은 피고의 각 부동산을 매도하기로 결정하였고, 피고의 형인 E는 1982.경 마을이장 등으로부터 피고의 각 부동산을 매수하였다.

나) E는 피고의 각 부동산에 관한 매매계약을 체결하면서 매수인이 책임을 지고 피고의 토지에 관한 측량을 실시하기로 약정하였고, 위 약정에 따라 측량을 실시한 결과 E는 피고 소유 건물이 원고 소유 토지를 침범하고 있는 사실을 알게 되어 피고의 각 부동산을 매도한 마을이장 등에게 위 문제를 마을에서 해결해 달라고 요청하였다.

다) E는 1985.경 동생인 피고에게 피고 소유 각 부동산을 매도하면서 피고 소유 건물이 원고 소유 토지를 침범하고 있는 사실 및 마을이장 등에게 이에 대한 해결을 요청하였다는 사실을 이야기하고, 피고 소유 각 부동산에 대한 매매계약서(을 제10호증)를 교부해 주었다.

라) 피고의 토지 면적은 99㎡임에도 불구하고, 피고의 건물 중 단층주택의 면적은 31.1㎡, 단층창고의 면적은 56.4㎡이며, 피고의 토지에는 위 주택 및 창고가 없는 마당 등도 존재하여, 이를 합한 피고의 건물 등 면적은 피고의 토지 면적을 상당히 초과한다. 또한 피고의 건물이 원고의 토지를 침범한 면적은 주택의 경우 33㎡, 창고의 경우 7㎡로 피고의 토지 면적과 비교하여 볼 때 원고의 토지를 침범하는 면적이 작다고 할 수 없다. 이에 비추어 보더라도 피고는 피고의 건물이 원고의 토지를 침범하고 있다는 것을 알고 있었다고 봄이 상당하다.

다. 피고의 권리남용 주장에 관한 판단

1) 피고의 주장

이 사건 계쟁 건물은 원고 출생 전에 건축된 것으로 원고의 조부인 C은 이 사건 계쟁 건물이 이 사건 계쟁 토지를 침범하는 것에 대하여 아무런 이의를 제기하지 않았고, 이 사건 계쟁 건물 부분만 철거하는 경우 붕괴의 위험이 있을 뿐만 아니라 나머지 피고의 건물 부분만으로는 건물로서의 의미가 없어 피고에게 큰 손해가 발생하는 반면 원고에게는 별다른 이익이 없으므로, 원고의 이 사건 계쟁 건물에 대한 철거청구는 권리남용에 해당한다.

2) 판단

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).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고가 주장하는 사정들만으로 원고의 이 사건 계쟁 건물에 대한 철거청구가 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있다거나 원고에게 아무런 이익이 없다고 단정할 수 없으므로 원고의 이 부분 청구가 권리남용에 해당한다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

라. 소결론

따라서, 피고는 원고에게 이 사건 계쟁 건물을 각 철거하고, 이 사건 계쟁 토지를 각 인도하며, 874,800원 및 그 중 774,240원에 대하여는 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2019. 5. 31.부터, 100,560원에 대하여는 이 사건 2020. 6. 30.자 청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날인 2020. 7. 1.부터 각 피고가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 제1심 판결선고일¹⁾인 2020. 12. 1.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 2020. 5. 28.부터 이 사건 계쟁 토지의 인도완료일까지 월 8,380원의 비율로 계산한 돈을 지급하여야 한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하여야 하고, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김효진

판사 이지영, 판사 김윤선

별지1

부동산 목록

1. 전남 해남군 H 대 483㎡
2. 전남 해남군 H
[도로명주소] 전남 해남군 I
목조합석지붕 단층주택 53.9㎡
부속건물 시멘트블록조스레이트지붕 단층부속사 27.1㎡
3. 전남 해남군 J 대 99㎡
4. 전남 해남군 J
[도로명주소] 전남 해남군 K
목조 합석지붕 단층 주택 31.1㎡
부속건물 브릭조 스테이트지붕 단층 창고 56.4㎡ 끝.

별지2



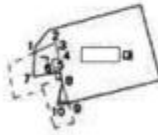
감 정 도

(사건 : 2019가단958 건물합가)

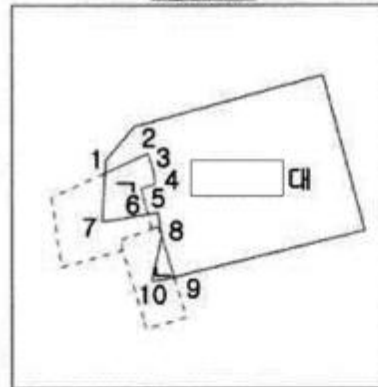


해남군

축척 1200분의 1



참 고 도



범 례	명 칭
—	지적선
—	건물 건물외벽선
—	이행방향

면 적 표 시

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

1) 원고의 지연손해금 청구 중 일부를 기각하기는 하나, 제1심의 지연손해금 기산일을 바로잡은 것에 불과하고, 감액되는 지연손해금이 크지 않으므로, 피고가 이 법원 판결 선고일까지 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 볼 수 없다(대법원 1991. 1. 25. 선고 90다9285 판결, 대법원 1997. 4. 8. 선고 96다54232 판결 등 참조).