

대구지방법원 김천지원 2021. 7. 8 선고 2020가단1994 판결 [건물철거 및 토지인도]

재판경과

대구지방법원 2022. 5. 18 선고 2021나317964 판결

대구지방법원 김천지원 2021. 7. 8 선고 2020가단1994 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 이종덕

변론 종결 2021. 4. 22.

판결 선고 2021. 7. 8.

주문

1. 원고에게, 피고들은 각 1/2 지분에 관하여 별지 1 목록 제1항 기재 건물을 각 철거하고, 공동하여 같은 목록 제2항 기재 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같은 취지의 판결.

이 유

1. 인정되는 사실

가. 부동산의 현황

- 1) 구미시 D 대 1,656m²(이하 '분할 전 D 모토지'라 한다)는 2001. 5. 11.경1) '구미시 D 대 946m²'(별지 1 목록 제2항 기재 토지와 동일한 목적물이다. 이하 '분할 후 D 토지'라 한다)와 'E 토지(면적: 658m²)' 및 'F 토지(면적: 52m²)'의 3필지로 분할되었다.
- 2) 이후 구미시 E 토지와 F 토지는 합병되어 구미시 G 도로부지의 일부가 되었고,2) 현재 분할 후 D 토지와 그 주변 토지의 구체적인 위치는 별지 3 지적현황측량 성과도(이하 '성과도'라고만 한다) 표시와 같다.
- 3) 분할 후 D 토지 위에는 별지 3 성과도 표시와 같이 2채의 농가주택 건물이 위치하고 있는데, 구체적으로, 분할 후 D 토지 중 별지 2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분(별지 3 성과도 중 음영 표시된 선내 부분과 동일한 목적물이다)에는 별지 1 목록 제1항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 있다.3) 4)

나. 토지에 관한 공부상 권리관계의 변동

- 1) 분할 전 D 모토지에 관하여, 원고의 조부 소외 H가 1947. 4. 11. 그 소유권보존등기를 마쳤고, 이후 원고의 조모 소외 I(I, J생)가 1985. 6. 3.에 1973. 11. 5.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤으며, 그 다음으로 원고의 부친 소외 L(M생)이 1991. 11. 18.에 1991. 11. 5.자 증여를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다(L이 위 소유권이전등기를 마친 이후에 분할 전 D 모토지가 분할 후 D 토지를 비롯한 3필지의 토지로 분할되었다).
- 2) L은 2019. 1. 6. 사망하였고, 원고(N생)는 2019. 1. 25. 분할 후 D 토지에 관하여 2019. 1. 6.자

협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 건물에 관한 공부상 권리관계의 변동

1) 이 사건 건물의 건축물대장에는 해당 건물에 관한 사용승인이 1957년에 이루어진 것으로 기재되어 있고, 또 그 무렵 소유자로 등록된 사람은 '구미시 K'을 주소로 둔 'O'이다[아래 제1의 라.항 기재의 사실관계를 함께 감안하면, 위 건축물대장에 등록된 O은 피고들의 선대(先代)인 O과 동일인인 것으로 봄이 상당하다].

2) 아래 제1의 라.항 기재 O(P생)의 자녀인 피고 B(Q생)은 2001. 3. 27. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 위 건물 중 1/2 지분은 위 피고의 여동생인 소외 R(S생)을 거쳐 위 O의 손자인 피고 C(T생)에게로 순차 이전되었다(R은 2002. 9. 26.자 증여를 원인으로, 피고 C는 2007. 6. 4.자 매매를 원인으로 각 그 다음날에 지분소유권이전등기를 마쳤다). 따라서 이 사건 변론종결일 현재 피고들이 이 사건 건물 중 각 1/2 지분씩의 소유권을 보유하고 있다.

라. O의 거주지 및 가족관계

1) 피고들의 선대(先代)인 O(O, P생)은 그 주민등록상 최초 주소지가 '경북 선산군 K'이고, 1988. 1. 21. 이전까지 그 주민등록상 주소지를 계속해서 유지하였다. O은 1992. 3. 26. 사망하였는데, 그의 제적등본에는 사망한 장소가 '경북 선산군 K'로 기재되어 있다.

2) 한편, O은 1937. 12. 24. 소외 U과 혼인하였고, 그 슬하에 소외 V(V, W생), 피고 B(Q생), R(R, S생) 등을 자녀로 두었으며, 피고 C(T생)는 위 V의 아들로써 O의 손자이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 5, 7, 8, 9호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

원고는, 아래와 같은 취지로 주장하면서 청구취지와 같은 판결을 구하고 있다.

○ 이 사건 토지는 원고의 선친(先親)인 L이 그 필지 전부를 소유하고 있던 토지로서, L의 사망 이후 원고가 상속재산분할협의를 통해 이를 단독으로 상속받았다. L은 이 사건 건물의 부지로 이 사건 토지의 일부를 사용하는 것을 허락하는 대신 피고들로부터 매년 벼 2가마니씩의 차임을 지급받아

왔는데, 2003년 이전의 시점부터 그 차임 지급이 중단되었다(L이 2003. 2. 13. 및 2003. 2. 20.에 피고들에게 차임의 지급을 독촉하는 내용증명우편을 각 발송한 사실도 있다). 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 위 토지 사용에 관한 임대차계약의 해지를 통보하고, 이 사건 건물의 철거와 분할 후 D 토지의 인도를 구한다.

○ 피고들의 교환계약 주장은 사실과 다르고, 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있다는 점은 피고들이 입증할 책임이 있다.

나. 피고들 주장의 요지

피고들은, 아래와 같은 취지로 주장하면서 이 사건 청구의 기각을 구하고 있다.

○ 피고들의 선대(先代)인 O은 1957년경 원고의 선대(先代)인 H와 구두로 교환계약을 체결하였는데, 위 교환계약의 대상이 된 목적물은 O의 '구미시 X, Y 및 Z 등 총 3필지의 하천부지에 관한 경작권'과 H의 '분할 후 D 토지 중 별지 4 도면의 음영 표시된 선내(가) 부분 약 331㎡'에 관한 소유권'이다(이하 피고들이 교환계약의 대상이라고 주장하는 분할 후 D 토지의 일부분을 '이 사건 대지'라 한다).

○ O은 1957년경 위 교환계약에 따라 취득한 이 사건 대지에 이 사건 건물 등을 신축하였고, 위 건물로 이사를 온 뒤 사망할 때까지 계속해서 거주하였으며, 현재는 피고들과 R이 이 사건 대지를 점유, 사용하고 있다.

○ 따라서 피고들은 정당한 권원에 기하여 이 사건 대지를 점유하고 있고, 원고 주장의 임대차계약이 체결된 사실 자체가 없다(L이 발송하였다는 내용증명우편을 수령한 사실 자체도 없다). 원고가 위와 같은 교환계약의 체결 사실을 모르고 이 사건 소를 제기한 것인바, 원고의 이 사건 청구는 기각되어야 한다.

3. 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 당해 토지를 사정받은 사람이 따로 있음이 밝혀진 경우가 아니라면 토지에 관한 소유권보존등기의 명의인도 소유자로 추정받는 것인바(대법원 2003. 6. 24. 선고 2001다4705 판결 등 참조), H가 1947. 4. 11. 분할 전 D 모토지에 관하여 소유권보존등기를 마친 사실, 그로부터 위 토지에 관한

소유권이전등기가 순차로 이루어져 현재 원고가 분할 후 D 토지(2001. 5. 11. 분할 전 D 모토지에서 분할됨)에 관한 소유 명의를 보유하고 있는 사실은 당사자가 다투지 아니하므로, 원고는 위 분할 후 D 토지의 적법한 소유자로 추정된다(앞서 본 피고들의 교환계약 주장도 H가 당해 토지에 관한 소유권자임을 전제로 한 것으로 이해된다).

2) 또한, 이 사건 건물의 공유자인 피고들은 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 할 것이고(대법원 1996. 12. 20. 선고 96다34559 판결 등 참조), 또 분할 후 D 토지 중 이 사건 건물의 마당 등으로 사용되고 있는 나머지 대지 부분도 피고들이 현재 사실적 지배를 행사하면서 이를 점유하고 있다고 봄이 상당하다(피고들이 별지 4 도면을 통해 자신들이 점유하고 있음을 인정하는 대지 부분의 위치 및 면적과 별지 3 성과도 표시를 통해 알 수 있는 이 사건 건물의 구체적인 위치 등을 종합적으로 고려하면, 사회통념상 피고들이 분할 후 D 토지 1필지 전부를 사실적 지배하고 있다고 봄이 상당하다).

3) 따라서 그 정당한 점유 권원을 입증하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 피고들은 소유자인 원고에 대한 관계에서 이 사건 건물을 철거하고, 또 분할 후 D 토지를 인도할 의무를 부담한다(민법 제213조, 제214조 참조).

나. 항변 등에 관한 판단

1) 피고들은, O과 H 사이의 교환계약에 의하여 자신들이 이 사건 대지를 점유할 정당한 권원을 가진다는 취지로 항변한다. ① 살피건대, 피고들의 위 주장 사실을 뒷받침할 수 있는 직접적인 증거로는 관련 진술서(을 제6호증의 1, 2)와 증인 R의 증언만이 있다고 할 것인바, 을 제6호증의 1의 진술서는 이 사건 소송의 당사자인 피고 B이 이 사건 소장을 송달받은 이후인 2020. 11. 15.경에 사후적으로 작성한 것으로서 그 실질이 당사자의 주장정리서면에 불과하다 할 것이고, 또 R이 작성한 진술서(을 제6호증의 2) 및 그 증언 내용은 피고들과 R의 인적 관계, R이 이 사건 분쟁과 관련하여 가지는 경제적 이해관계 등을 고려하면, 그에 대한 높은 증거가치를 부여하기 어렵다(뿐만 아니라, 위 을 제6호증의 2의 진술서는 피고 B이 작성한 을 제6호증의 1의 진술서와 그 기재 내용이 전부 동일하게 작성되었다는 점에서도 높은 증거가치를 부여할 수 없고, 또 교환계약의 체결사실에 관한 증인 R의 증언 내용은 집안 어른들이 얘기하는 교환계약에 관한 내용을 그가 사후적으로 들은 사실이

있다는 것에 불과하다). ② 다른 한편으로, 피고들이 주장하는 교환계약의 체결 시점(1957년)이 부동산의 물권변동에 관하여 의사주의 원칙에 따르던 시기였던 점을 감안하더라도, O이 민법 시행 이후 그 물권변동의 유예기간을 경과하여 1992년에 사망할 때까지 토지의 소유명의자들을 상대로 분할 후 D 토지에 관한 분필등기 내지 공유지분등기를 요구하지 않았다는 것은 위 교환계약의 존재 여부에 대해 의구심을 갖게 하는 사정이다(농촌 사회의 이웃 주민들이 구두로 물권변동에 관한 계약을 하였음에도 그 등기명의 이전을 해태하는 사례가 전혀 없는 것은 아니나, 그러한 사정으로 인하여 물권변동에 관한 의사합치의 존재 여부가 객관적으로 확인되지 않는 경우에는 그 객관적 입증 불명으로 인한 불이익이 입증책임을 부담하는 피고들에게 귀속될 수밖에 없다). ③ 또한, 이 법원의 2021. 2. 3.자 석명준비명령에 대하여, 피고들은 '교환계약의 대상이 된 하천부지에 관한 경작권을 H에게 이전하여 줌에 있어 관할관청 등에 따로 신고한 서류는 존재하지 아니하고, 현재 해당 하천부지는 제3자가 경작하고 있는데 그 경위는 잘 알지 못한다.'는 취지로 답변하였고, 위 3필지의 하천부지와 관련하여 H 또는 그의 후대(後代)가 점용허가를 받았거나 또는 이를 불하받아 등기를 마친 내역도 공부상 전혀 확인되지 않는다. 이 또한 위 교환계약의 존재 여부에 대해 의문을 갖게 하는 사정에 속한다. ④ 결국, 이 사건 변론과정에 현출된 위의 사실과 사정을 종합적으로 고려하면, 피고들이 현재까지 제출한 증거만으로는 그 주장하는 교환계약의 존재에 대한 입증이 충분하다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 민법 제213조 및 제214조에 기한 소유자의 물권적 청구권에 대하여 그 점유 또는 방해에 정당한 권원 내지 사유가 있다는 점에 대한 입증책임은 점유자가 부담하는바, 피고들의 항변은 그 입증이 부족하여 받아들이지 아니한다(피고들은 그 정당한 권원 내지 사유로서 교환계약의 존재만을 주장하고 있다).

다. 소결론

1) 공유자의 건물 철거의무는 그 성질상 불가분채무라고 할 것이나 각자 그 지분의 한도 내에서 건물 전체에 대한 철거의무를 지는 것인바(대법원 1980. 6. 24. 선고 80다756 판결 등 참조), 공유자 전원을 상대로 한 건물 철거청구의 경우 이를 인용하는 주문에는 각 공유자의 지분을 명시하여야 한다. 다만, 철거대상인 건물의 부지를 포함하여 분할 후 D 토지의 인도를 명하는 경우에는 건물의

공유자인 피고들이 그 공유지분에 따라 당해 토지를 공동 점유하고 있었던 것이라 볼 수 없으므로, 그 인도의무를 명함에 있어 공유자의 지분을 별도로 명시할 필요가 없다고 봄이 상당하다.

2) 따라서 분할 후 D 토지의 소유자인 원고에게, 이 사건 건물의 공유자인 피고들은 각 1/2 지분에 관하여 위 건물을 각 철거하고, 또 위 토지를 인도할 의무를 부담한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사허민

별지

1) 위 토지 분할과 관련하여 부동산등기부 중 표제부등기가 변경된 날은 2003. 2. 15.이다.

2) 2002. 9. 24.자로 발급된 지적도 등본(을 제8호증)에 의하면, 구미시 E 토지 및 F 토지가 합병되어 현재의 구미시 G 도로부지의 일부를 구성하게 된 것으로 보인다.

3) 한편, 이 사건 건물에 관한 부동산등기부(갑 제2호증) 및 건축물대장(을 제1, 3호증)에 흙벽돌조 스테이트지붕 단층 구조인 면적 15.5㎡의 농가주택이 별도로 존재하고 있는 것으로 공부상 등재되어 있기는 하나, 원고는 위 면적 15.5㎡인 농가주택 건물이 현재 멸실되어 존재하고 있지 않고, 현재 분할 후 D 토지 위에 존재하고 있는 면적 14.8㎡인 이 사건 건물에 대해서만 철거를 구한다고 주장하고 있다(이 사건 소장 및 제1회 변론조서, 제3회 변론조서 등 참조).

4) 한편, 구미시 K에 관한 폐쇄건축물대장(을 제9호증, 2018. 5. 21.부터 변동사항 정리되지 않은 것)에는 흙벽돌조 시멘트기와지붕 단층 구조인 면적 38㎡의 농가주택 건물(1959년 사용승인, 소유자: H)이 존재하고 있는 것으로 등재되어 있고, 원고는 별지 3 성과도 중 음영 표시가 되어 있지 않은 부분에는 위 농가주택 건물이 존재하고 있다고 주장하고 있다. 반면, 피고들은 별지 4 도면을 제출함으로써 위 음영표시가 되어 있지 않은 부분에 피고들 소유인 기와지붕 주택 건물이 존재하고 있다고 주장하는바, 별지 3 성과도 중 음영 표시가 되어 있지 않은 부분에 위치한 건물의 실체와

관련하여 당사자의 주장 내용에 다툼이 있다. 그러나 이 사건에서의 소송물인 철거청구권의 대상이 된 건물은 이 사건 건물에 한정되므로, 철거대상이 아닌 다른 건물의 실체와 관련하여서는 더 나아가 판단하지 아니한다(별지 3 성과도 중 음영 표시된 부분에 이 사건 건물이 위치하고 있다는 사실에 대해서는 당사자가 다투지 아니한다).