

대구지방법원 2014. 11. 27 선고 2014나10456(본소), 2014나10463(반소) 판결 [건물철거 및
토지인도 · 소유권이전등기]

재판경과

대구지방법원 2014. 11. 27 선고 2014나10456(본소), 2014나10463(반소) 판결

대구지방법원 2014. 6. 10 선고 2013가단37880 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2014. 11. 6.

판결 선고 2014. 11. 27.

제1심판결 대구지방법원 2014. 6. 10. 선고 2013가단37880(본소), 2014가단11311(반소) 판결

주 문

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

N

청구 취지 및 항소 취지

1. 청구취지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게, 경북 칠곡군 C 대 466m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 별지 감정도 표시 ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㄷ, 디, 니, 길, ㅎ, ㄱ의 각 점을 차례로 연결한 선 내(나) 부분 31m²(이하 '이 사건 계쟁토지'라 한다) 지상 스테이트 지붕 건물 31m²를 철거하고, 이 사건 계쟁토지를 인도하고, 692,871원과 2014. 1. 1.부터 피고가 이 사건 계쟁토지를 인도하는 날 또는 원고가 이 사건 계쟁토지의 소유권을 상실하는 날까지 월 24,800원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 D, E에게 이 사건 계쟁토지 중 각 1/2 지분에 관하여 2012. 9. 25. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각한다. 원고는 D, E에게 이 사건 계쟁토지 중 각 1/2 지분에 관하여 2012. 9. 25. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 7. 14. F 소유의 이 사건 토지를 매수하여 2011. 8. 19. 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 토지에 인접한 경북 칠곡군 G 대 528m²(2007. 6. 5. H 대 188m²가 합병되었다. 이하 '이 사건 인접토지'라 한다)에는 1962년 이전부터 현재까지 목조 기와지붕 단층주택 31.62m², 목조 스테이트 지붕 단층주택 36.96m² 외 5동의 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 건축되어 있었는데, 피고는 이 사건 건물을 점유하면서 1995. 12. 23. 증여를 원인으로 위 건물에 관하여 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤고, 위 건물 중 스테이트 건물 1동은 이 사건 계쟁토지 부분1)을 침범하여 건축되어 있다.

다. 한편, 이 사건 인접토지는 I의 소유였는데, 1992. 5. 18. 유증을 원인으로 J 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 1992. 9. 25. 각 1/2 지분에 관하여 증여를 원인으로 K, D 앞으로 각 소유권이전등기가 마쳐졌고, 그 중 K의 1/2 지분에 관하여는 매매를 원인으로 2011. 7. 19. L 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 다시 매매를 원인으로 2012. 12. 31. E 앞으로 소유권이전등기가 마쳐져, 현재 이 사건 인접토지는 D, E이 각 1/2 지분씩 소유하고 있다.

라. 피고는 이 사건 소송계속 중인 2014. 3. 4. D, E으로부터 이 사건 계쟁토지 중 1/2 지분씩을 증여받는 내용의 증여계약을 체결하였다.

마. 이 사건 계쟁토지에 관한 2013. 8. 19.부터 2013. 12. 31.까지의 임료는 692,871원이고, 2013. 1. 1.부터 2013. 12. 31.까지의 월 임료는 24,800원이다.

[인정 근거] 갑 제1, 2호증, 을 제13, 14, 15호증의 각 기재, 제1심 법원의 측량 및 임료감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고(본소 청구원인)

피고 소유인 이 사건 건물 중 일부는 이 사건 인접토지를 벗어나 원고 소유의 이 사건 계쟁토지를 침범하여 건축되어 있으므로, 피고는 이 사건 건물 중 이 사건 계쟁토지상에 건축되어 있는 부분을 철거하고, 원고에게 이 사건 계쟁토지를 인도하며, 원고가 이 사건 계쟁토지에 관한 소유권을 취득한 이후의 임료 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고(본소에 대한 항변 및 반소 청구원인)

1) 점유취득시효 완성 주장 가) 피고의 부모인 M, N는 1954. 3. 31.경부터 이 사건 인접토지상의 이 사건 건물을 소유하면서 점유하였는데, 당시 M, N는 이 사건 계쟁토지가 이 사건 인접토지에 포함된 것으로 알고 이 사건 건물을 점유하면서 이 사건 계쟁토지를 평온, 공연하게 점유하여 왔으며, 이후 이 사건 건물의 소유권은 피고에게 승계되어 피고가 이를 계속하여 점유하여 왔으므로, M, N는 이 사건 건물에 관한 점유개시일부터 20년이 지난 1974. 3. 31.경 이미 이 사건 계쟁토지를 시효취득하였고, 피고는 M, N로부터 그 권리를 상속받았다.

나) 또한, 피고 역시 적어도 1992. 12. 31.부터는 이 사건 건물에 관한 독자적인 점유를

개시하였으므로, 그로부터 20년이 지난 2012. 12. 21. 이 사건 계쟁토지를 시효취득하였다.

다) 또한, 이 사건 인접토지의 소유자였거나 현재 소유자들인 K, D, E은 이 사건 건물의 소유자인 피고를 통하여 이 사건 계쟁토지를 간접점유하였다 할 것이므로, 결국 D은 이 사건 계쟁토지 중 1/2 지분에 관한 소유권을 취득한 1992. 9. 25.부터, E은 직전 소유자인 K이 위 지분에 관한 소유권을 취득한 1992. 9. 25.부터 20년이 지난 2012. 9. 25. 이 사건 계쟁토지 중 각 1/2 지분을 시효취득하였다.

라) 결국 피고는, ① 이 사건 계쟁토지의 시효취득으로 인한 등기청구권을 상속받았거나 스스로 그 등기청구권을 취득하였고, ② 가사 그렇지 아니하더라도 이 사건 소송계속 중 D과 E으로부터 그 등기청구권을 양수하였으므로, 원고는 피고에게 2012. 9. 25.자(또는 1974. 3. 31.자나 2012. 12. 21.자) 점유취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 위와 같은 의무를 부담하는 원고가 피고를 상대로 이 사건 계쟁토지의 인도 및 임료상당 부당이득을 청구하는 것은 신의칙에 반하여 허용되지 아니한다.

2) 권리남용 주장 이 사건 계쟁토지의 면적이나 경제적 가치가 크지 않음에도 불구하고 원고가 피고를 상대로 이 사건 계쟁토지상의 건물 철거와 그 토지의 인도를 구하는 것은 별다른 이득 없이 오로지 피고에게 고통만을 주려고 하는 것으로서, 권리남용에 해당하여 허용될 수 없다.

3. 판단

가. 본소 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 원고 소유의 이 사건 계쟁토지상에 건축된 건물 부분을 철거하고, 위 건물 부분을 통하여 점유하고 있는 이 사건 계쟁토지를 인도하며, 임료 상당 부당이득의 반환을 위해 692,871원(원고가 이 사건 계쟁토지에 관한 소유권을 취득한 2011. 8. 19.부터 2013. 12. 31.까지)과 2014. 1. 1.부터 피고가 이 사건 계쟁토지를 인도하는 날 또는 원고가 이 사건 계쟁토지의 소유권을 상실하는 날까지 월 24,800원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

1) 점유취득시효 완성 여부 가) 먼저, 피고의 부모인 M, N가 이 사건 계쟁토지에 관하여

점유취득시효의 완성을 원인으로 한 등기청구권을 갖는지 여부에 관하여 살피건대, 앞서 본 증거들 및 을 제1호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, M, N가 1954. 3. 31.경부터 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 계쟁토지까지 점유한 사실이 인정되므로, 특별한 사정이 없는 한 M, N는 위 점유개시일로부터 20년이 경과한 1974. 3. 31.경 이 사건 계쟁토지를 시효취득하였다 할 것이다.

그러나 취득시효가 완성되면 점유자는 완성 당시의 소유명의자에 대하여 채권적인 소유권이전등기청구권을 가지게 될 뿐이고, 취득시효 완성 후 그에 따른 소유권이전등기를 하기 전에 제3자 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 경우 그 새로운 토지 소유자에게 점유취득시효를 주장할 수는 없는 것인데, 원고가 M, N의 시효취득일인 위 1974. 3. 31.경 후인 2011. 8. 19. 이 사건 계쟁토지의 소유권을 취득하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 M, N의 점유취득시효의 완성을 원인으로 한 등기청구권을 상속받았다고 하더라도 이를 사유로 이 사건 계쟁토지의 새로운 소유자인 원고에게 대항할 수 없다고 할 것이다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 다음으로, 피고가 독자적으로 이 사건 계쟁토지에 관하여 점유취득시효의 완성을 원인으로 한 등기청구권을 갖는지 여부에 관하여 본다.

사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 건물의 소유명의자가 아닌 자로서는 실제로 그 건물을 점유하고 있다고 하더라도 그 건물의 부지를 점유하는 자로는 볼 수 없으므로(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조), 피고의 이 사건 계쟁토지에 관한 점유개시일은 피고가 이 사건 건물에 관한 소유권을 취득하여 이 사건 계쟁토지에 대한 점유를 개시한 날부터 기산하여야 할 것인데, 피고가 1995. 12. 23. 이 사건 건물에 관한 소유권을 취득하였음은 앞서 본 바와 같고, 위 점유개시일부터 기산하면 이 사건 소 제기일까지 20년이 경과하지 아니하였음이 역수상 명백하다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

다) 마지막으로, D이나 K, E이 이 사건 인접토지에 관한 소유권을 취득함으로써 이 사건 건물의 소유자인 피고를 통하여 이 사건 계쟁토지를 간접점유하고, 나아가 위 토지에 관하여 점유취득시효의 완성을 원인으로 한 등기청구권을 갖는지 여부에 관하여 본다.

살피건대, 직접점유자와 간접점유자 사이의 점유매개관계는 ① 간접점유자의 직접점유자에 대한 반환청구권과 ② 직접점유자의 타주점유, 즉 직접점유자가 자신의 점유를 간접점유자의 반환청구권을 승인하면서 행사하는 것을 요건으로 하여 성립하는 것이고, M, N가 1954. 3.

31.경부터 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 계쟁토지를 점유하였으며, 이후 이 사건 건물의 소유권이 피고에게 승계되었음은 앞서 본 바와 같은바, 그렇다면 피고가 이 사건 건물 소유자로서 이 사건 계쟁토지를 점유한 것이 D이나 K, E의 반환청구권을 승인하면서 행사하는 타주점유라고 볼 수는 없으므로, D이나 K, E과 피고 사이에 점유매개관계를 인정할 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

2) 원고의 청구가 권리남용에 해당하는지 여부 을 제6호증의 기재나 을 제4, 5호증의 각 영상만으로는 원고의 이 사건 청구가 별다른 이득 없이 오로지 피고에게 고통만을 주기 위한 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김기현

판사홍은아

판사이기홍

별지

1) 다만, 측량성과도 및 감정도과 비교하여 보면, 이 사건 측량감정서의 "나"부분 14m'는 "나"부분 31m²의 오기임이 명백하다.