

대구지방법원 2015. 10. 28 선고 2014가단54493(본소), 2015가단15310(반소) 판결
[건물철거및토지인도·소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)1. B

2. C

변론 종결 2015. 10. 14.

판결 선고 2015. 10. 28.

주 문

1. 원고(반소피고)에게, 피고(반소원고) B은 11/12 지분에 관하여, 피고(반소원고) C은 1/12 지분에 관하여, 각 별지 목록 기재 각 건축물을 철거하고, 각 같은 목록 기재 토지를 인도하라.
2. 피고(반소원고)들은 공동하여 원고(반소피고)에게,
가. 14,718,000원 및 이에 대한 2015. 9. 10.부터 2015. 9. 30.까지는 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 돈을,
나. 2015. 7. 1.부터 별지 목록 기재 토지의 인도 완료일까지 월 165,000원의 비율에 의한 돈을
각 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 각 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)들의 각 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)들이 부담한다.
5. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 피고라고 한다)들은 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다)에게 별지 목록 기재 각 건축물을 철거하고, 별지 목록 기재 토지를 인도하라. 피고들은 공동하여 원고에게 14,718,000원 및 이에 대한 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 최종송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈 및 2015. 7. 1.부터 별지 목록 기재 토지의 인도 완료일까지 월 165,000원의 비율에 의한 돈을 각 지급하라.

반소 : 원고는 별지 목록 기재 토지 중, 피고 B에게 11/12 지분에 관하여, 피고 C에게 1/12 지분에 관하여 각 2012. 12. 1. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2000. 9. 20. 대구 북구 D 대 403m²(이하 'D 토지'라고 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 2010. 2. 1. 위 D 토지에 대구 북구 E 대 49m²가 합병되어 위 D 토지의 면적이 452m²이 되었다.

나. 피고 B은 1984. 9. 24. 위 D 토지에 인접한 대구 북구 F 대 682m²(그 후 1999. 4. 26. 대구 북구 G 대 502m²를 합병하여 그 면적이 1184m²가 되었다) 및 그 지상 세멘부록조 스테트즘 평가건 주택 건평 10평 6작, 철근조 스테트즘 평가건 작업장 건평 87평 7흡 2작, 세멘부록조 육즘 평가건 창고 건평 2흡 4작에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 C은 2003. 10. 1. 피고 C로부터 위 토지 및 지상 건물 중 1/12 지분을 증여받아 2003. 10. 10. 그에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고들이 사용하고 있는 건축물 중 일부가 위 D 토지를 침범하여 건축되어 있는바, 그 건축물은 별지 목록 기재 각 건축물(이하 '이 사건 건축물'이라고 한다)이고 피고들이 사용하고 있는 부분은 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 부분이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3호증의 각 기재,

감정인 대한지적공사 대구경북지역본부 서부지사장의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는, 피고들이 이 사건 토지 부분을 무단으로 점유하고 있다고 주장하면서 피고들에 대하여 이 사건 건축물의 철거, 이 사건 토지의 인도 및 이 사건 토지의 점유·사용에 따른 임료 상당의 부당이득의 반환을 구한다.

나. 피고들의 주장

피고들은, 피고들이 이 사건 토지 부분을 시효취득하였음을 이유로 원고의 본소청구의 기각을 구하는 한편 원고에 대하여 이 사건 토지 부분에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

3. 판단

가. 피고들의 시효취득 여부

- 1) 따라서 피고들이 이 사건 토지를 시효취득하였는지 여부가 쟁점이 된다.
 - 2) 기초사실 및 을 제4, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고 B이 1992. 11.경부터 이 사건 토지 부분 위에 있는 이 사건 건축물을 소유하여 이 사건 토지 부분을 점유한 사실, 피고 C이 2013. 10.경 피고 B으로부터 이 사건 건축물 중 1/12 지분을 증여받아 이에 관하여 사실상의 처분권을 가지고 해당 토지 부분을 점유한 사실, 피고들이 그로부터 현재까지 이 사건 토지 부분을 점유해 온 사실을 인정할 수 있고, 피고들은 위 기간 동안 이 사건 토지 부분을 소유의 의사로 평온·공연하게 점유한 것으로 추정된다.
 - 3) 이에 대하여 원고는 피고 B이 이 사건 토지 부분을 소유할 권원이 없음을 알면서 무단으로 점유하기 시작하였고 또한 점유기간 동안 원고와 피고들 사이에 분쟁이 있어 평온·공연하게 점유하였다고 볼 수 없으므로, 피고들이 이 사건 토지를 시효취득할 수 없다고 주장한다.
- 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되나, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고

보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결, 1997. 10. 10. 선고 96다29991 판결, 1998. 3. 27. 선고 97다53823 판결 등 참조).

또한 토지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어 매수인이 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 토지에 속하는 것으로 믿고서 점유하고 있다면 인접 토지의 일부에 대한 점유는 소유의 의사에 기한 것이므로, 자신 소유의 대지 위에 건물을 건축하면서 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인해 보지 아니한 탓에 착오로 인접 토지의 일부를 침범하게 되었다고 하더라도 그것이 착오에 기인한 것인 이상 그것만으로 그 인접 토지의 점유를 소유의 의사에 기한 것이 아니라고 단정할 수는 없다고 할 것이나, 일반적으로 자신 소유의 대지 위에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2001. 5. 29. 선고 2001다5913 판결 등 참조).

그런데 피고들의 주장에 따르더라도, 피고 B이 1984. 9. 24. 대구 북구 F 대지 및 지상 건물을 매입할 당시에는 그 지상에 작업장 289.47㎡, 주택 33.19㎡ 및 창고 0.79㎡ 건물만이 존재하였을 뿐 이 사건 건축물은 존재하지 아니하였는데 피고 B이 1989년경 이 사건 토지 부분에 이 사건 건축물을 신축하였다는 것이고, 기초사실 및 갑 제3호증, 을 제5호증의 각 기재, 감정인 대한지적공사 대구경북지역본부 서부지사장의 감정결과에 의하면, 위 1989년경 당시 위 F 토지의 면적이 682㎡, D 토지의 면적이 403㎡인데 이 사건 토지 부분의 면적이 55㎡에 달하는 사실, 위 F 토지와 D 토지의 경계 부분이 직선으로 형성되어 있지 않고 위 F 토지 쪽으로 둥글게 들어가 있는 형태인데 반하여 이 사건 건축물은 이 사건 토지 부분을 침범하여 직선으로 건축된 사실 등을 인정할 수 있다.

이에 비추어 보면 피고 B이 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 원고 소유의 D 토지를 침범하여 이 사건 건축물을 건축함으로써

이 사건 토지 부분을 무단점유하기 시작하였고, 피고 C도 피고 B의 점유에 관한 위와 같은 하자를 계승한다고 봄이 상당하다.

4) 따라서 원고의 위 주장은 이유 있고 피고들이 이 사건 토지 부분을 소유의 의사로 점유하였다고 볼 수 없는 이상 피고들이 이를 시효취득할 수 없다고 할 것이므로 피고들의 주장은 이유 없다.

나. 부당이득의 반환

1) 기초사실에 따르면, 피고들은 원고에게 이 사건 토지 부분의 점유·사용에 따른 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

피고들은 이 사건 토지 부분을 시효취득하였으므로 원고의 청구가 이유 없다는 취지로 주장하나, 가항에서 살핀 바와 같이 피고들의 주장은 이유 없다.

2) 나아가 피고들이 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이고, 감정인 H의 감정결과에 따르면 원고가 구하는 2006. 1. 1.부터 2015. 6. 30.까지의 이 사건 토지 부분의 임대료 합계액이 14,718,000원인 사실, 이 사건 변론종결일에 가까운 2015. 6. 30.을 기준으로 한 월 임대료가 165,000원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 결국 피고들이 반환하여야 할 부당이득의 액수는 14,718,000원 및 2015. 7. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 165,000원의 비율에 의한 돈이 된다.

다. 소결

1) 따라서 원고에게, 피고 B은 11/12 지분에 관하여, 피고 C은 1/12 지분에 관하여 각 이 사건 건축물을 철거하고, 각 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

(건물의 공유자들이 부담하는 철거의무는 성질상 불가분채무이나 각 공유자가 자기의 지분 한도 내에서 위와 같은 의무를 부담하는 것이므로 피고들이 각 지분에 따른 의무를 진다.)

2) 또한 피고들은 공동하여 원고에게 위 2006. 1. 1.부터 2015. 6. 30.까지의 부당이득액 합계 14,718,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 최종송달일 다음날인 2015. 9. 10.부터 2015. 9. 30.까지는 소송촉진 등에 관한 법률에 정한 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 같은 법에 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급하고,

2015. 7. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 165,000원의 비율에 의한 부당이득액을 지급할 의무가 있다.

(개정된 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 및 그 부칙 제2조 제2항의 규정에 따라 2015. 10. 1.부터 연 20%의 비율에 의한 지연손해금의 지급을 구하는 부분을 기각한다.)

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 각 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하며, 피고들의 각 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이재혁

별지