

대구지방법원 2016. 5. 26 선고 2015나309443(본소), 2015나309450(반소) 판결
[건물철거및토지인도·소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

피고(반소원고), 항소인

1. B

2. C

변론 종결 2016. 4. 21.

판결 선고 2016. 5. 26.

제 1 심 판결 대구지방법원 2015. 10. 28. 선고 2014가단54493 판결

주 문

1. 피고(반소원고)들의 본소 및 반소에 대한 각 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지1 목록 제2항 기재 각 건축물을 철거하고, 별지1 목록 제1항기재 토지를 인도하라. 피고들은 공동하여 원고에게 14,718,000원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 최종송달일 다음날부터 다값는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈 및 2015. 7. 1.부터 별지 목록 기재토지의 인도 완료일까지 월 165,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

반소 : 원고는 별지1 목록 제1항 기재 토지 중, 피고 B에게 11/12 지분에 관하여, 피고 C에게 1/12 지분에 관하여 각 2012. 12. 1. 취득시효 완성을 원인으로 한소유권이전등기 절차를 이행하라.

2. 항소취지

본소 : 제1심 판결 중 피고들 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각한다.

반소 : 제1심 판결을 취소한다. 반소 청구취지 기재와 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

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

나. 피고 B은 1984. 9. 24. 위 D 토지에 인접한 대구 북구 F 대 682㎡(이하 'F 토지'라고 한다. 그 후 1999. 4. 26. 대구 북구 G 대 502㎡를 합병하여 그 면적이 1184㎡가 되었다) 및 그 지상 세멘부록조 스테트즙 평가건 주택 건평 10평 6작, 철근조 스테트즙 평가건 작업장 건평 87평 7홉 2작, 세멘부록조 육즙 평가건 창고 건평 2홉 4작에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 C은 2003. 10. 1. 피고 B으로부터 위 토지 및지상 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 있는 바, 그 건축물은 별지1 목록 제2항 기재 각 건축물(이하 '이 사건 건축물'이라 한다)이고, 피고들이 사용하고 있는 부분은 별지1 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 부분이다. 그 현황은 별지2 도면 기재와 같다. 이 사건 건축물은 현재 미등기상태이다.

라. 한편 위 F 토지에 있는 세멘부록조 스텔트집 평가건 주택 건평 10평 6작, 철근조 스텔트집 평가건 작업장 건평 87평 7홉 2작, 세멘부록조 육집 평가건 창고 건평 2홉 4작에 관하여 1980. 9. 29. 소유권보존등기가 마쳐졌다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 9호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 3, 9, 11호증의 각 기재, 제1심 법원의 대한지적공사 대구경북지역본부 서부지사장에 대한 측량감정축탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 철거 및 인도청구

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 소유권에 따른 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 건축물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다. 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 불가분 채무이나, 각 공유자가 자기의 지분 한도 내에서 위와 같은 의무를 부담하는 것이므로 피고들이 각 지분에 따른 의무를 진다).

나. 부당이득 반환청구

위 인정사실에 의하면, 피고들은 원고에게 이 사건 토지의 점유·사용에 따른 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 피고들이 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이고, 제1심 법원의

나라감정평가법인(감정인 H)에 대한 임료감정촉탁 결과에 의하면, 원고가 구하는 2006.1. 1.부터 2015. 6. 30.까지의 이 사건 토지의 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 추인된다. 그러므로 피고들이 반환하여야 할 부당이득의 액수는 14,718,000원 및 2015. 7. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 165,000원의 비율로 계산한 돈이 된다.

따라서 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 특레법이 정한 연 20%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 같은 법이 정한 연15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, 2015. 7. 1.부터 이 사건 토지의 인도 완료일까지 월 165,000원의 비율로 계산한 부당이득액을 지급할 의무가 있다(개정된 소송촉진 등에 관한 특레법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 및 그 부칙제2조 제2항의 규정에 따라 원고가 2015. 10. 1.부터 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구하는 부분은 이유 없다).

3. 반소 청구원인과 피고들의 주장에 관한 판단

가. 피고들의 주장

피고 B은 1984. 9. 24. F 토지 및 그 지상 건물을 매수하고, 1989년경 이 사건 토지에 이 사건 건축물을 신축함으로써 이 사건 토지를 점유하기 시작하였다. 피고 C은 2003. 10. 10. 위 F 토지 및 지상 건물 중 1/12 지분에 관하여 소유권이전등기를 마치고 그 무렵부터 이 사건 토지를 피고 B과 공동으로 점유하고 있으며, 피고 B의 점유를 승계하였다. 따라서 피고들은 적어도 1992. 11. 30.부터 20년 이상 이 사건 토지를 점유하였으므로, 2012. 12. 1. 이 사건 토지에 관하여 피고들의 각 공유지분의 비율대로 점유 취득시효가 완성되었다.

결국 원고는 피고들에게 이 사건 토지 중 피고들의 각 지분비율에 관하여 2012.12. 1.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있으므로, 이를 반소로 구한다.

나. 원고의 타주점유 주장

앞서 든 증거, 을 제4, 5호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B이 1992. 11.

30.경부터 이 사건 토지 위에 있는 이 사건 건축물을 소유하여 이 사건 토지를 점유한 사실, 피고 C이 2003. 10. 1.경 피고 B으로부터 이 사건 건축물 중 1/12 지분을 증여받아 이에 관하여 사실상의 처분권을 가지고 해당 토지부분을 점유한 사실, 피고들이 그로부터 현재까지 이 사건 토지를 점유해온 사실을 각 인정할 수 있고, 피고들은 위 기간에 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온 · 공연하게 점유한 것으로 추정된다.

이에 대하여 원고는 피고 B이 이 사건 토지를 소유할 권한이 없음을 알면서 무단으로 점유하기 시작하였고, 또한 2000. 8. 10.경부터는 원고와 피고들 사이에 분쟁이 있어 피고들이 이 사건 토지를 평온 · 공연하게 점유하였다고 볼 수 없으므로, 피고들의 각 점유는 타주점유로서 점유 취득시효의 요건을 갖추지 못하였다고 주장한다.

다. 관련 법리

민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되나, 점유자가 점유 개시 당시 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것이 입증된 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 그 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 가지고 있지 않다고 보아야 할 것이므로, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체판결 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 건물이 인접 토지의 일부를 침범하게 되었다 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 자리 잡을 부지부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라 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 당시 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).

라. 판단

피고들의 주장에 따르더라도, 피고 B이 1984. 9. 24.경 F 토지 및 그 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 사건토지에 이 사건 건축물을 신축하였다는 것이다. 그러므로 이와 같은 신축으로 인한 경계침범이 자주점유로 인정되기 위하여는 신축으로 인해 타인 토지를 점유한 권원이 외형적, 객관적으로 볼 때 자주점유의 권원으로 인정되어야 할 것이다.

살피건대, 앞서 든 증거, 갑 제3, 12호증, 을 제5호증의 각 기재 및 영상, 제1심 법원의 대한지적공사 대구경북지역본부 서부지사장에 대한 측량감정촉탁 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 사정들을 고려해 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 사건토지를 무단점유하기 시작하였고, 피고 C도 피고 B의 점유에 관한 위와 같은 하자를 승계한다고 봄이 상당하다.

① 1989년 당시 피고 B 소유의 F 토지의 면적이 682㎡, 원고 소유의 D 토지의 면적이 403㎡인데, 이 사건 토지의 면적은 55㎡에 달한다.

② 1988. 12. 8. 위 F 대 1184㎡는 F 대 682㎡와 G 대 502㎡로 분할되었는데, 피고 B은 그로부터 불과 1년도 채 지나지 않은 1989년경 이 사건 건축물을 신축하였다고 주장하고 있다. 그런데 별지2 도면에서 보는 바와 같이 F 토지와 D 토지의 경계 부분은 직선으로 형성되어 있지 않고 F 토지 쪽으로

둥글게 들어가 있는 형태인데 반하여, 이 사건 건축물은 이 사건 토지를 침범하여 직선으로 건축되었다.

③ 일반적으로 자신 소유 대지 상에 건축물을 건축하는 경우 건물이 자리 잡을 부지 부분의 위치와 면적을 미리 확인한 다음 건축을 하여야 한다.

④ 피고 B이 1989년경 새로 건축한 이 사건 건축물은 1984년경 F 토지 매수 당시에 존재하던 주택과 작업장, 창고와는 완전히 구조적으로 독립되어 있어 공부 및 외관상 하나의 건물로 볼 수 없다.

⑤ 피고들은 피고 B이 1984. 9. 24. F 토지 및 그 지상 건물을 매수할 당시 이 사건 토지 위에 담장이 축조되어 있었고, 이를 경계로 하여 이 사건 토지가 피고 소유인줄 알고 착오로 점유했다고 주장하나, 피고들이 제출한 을 제4, 10호증은 이 사건 건축물에 관한 사진에 불과하고, 피고 B이 F 토지를 매수하거나 이 사건 건축물을 신축할 당시 이 사건 토지와의 사이에 어떠한 담장이 있었는지, 그 경계가 건물 신축 당시까지 유지되었는지, 그리고 이 사건 건축물이 그 경계 범위 내에서 신축된 것인지 등을 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 피고들이 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유하였다고 볼 수 없는 이상 이를 시효취득할 수 없으므로, 피고들의 위 주장과 반소청구는 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 각 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 본소 청구는 이유 없어 기각하며, 피고들의 각 반소 청구는 이유 없어 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 본소 및반소에 관한 각 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 허용구, 판사 오범석, 판사 이지연

별지1

목 록

1. 토지

대구 북구 D 대 452㎡ 중 별지 2 도면 표시 1, 가, 나, 다, 7, 8, 9, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 55㎡

2. 건축물

위 지상 담장 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 가설 건축물. 끝.

별지2

도면

圖紙 寸法 	幅 度 		
面 積 表 示			
区 画 番 号 1 2 3	区 画 面 積 (㎡) 452 55 207	面 積 部 号 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 1,7,11,12,7,8,9,1 1,2,3,4,5,6,11,7,1	備 考 1. 測量方法による面積の算出 2. 測量方法による面積の算出 3. 測量方法による面積の算出
備 考			