

대구지방법원 2016. 7. 5 선고 2015가단115463(본소), 2015가단124702(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

피고(반소원고) C

변론 종결 2016. 6. 14.

판결 선고 2016. 7. 5.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게,

가. 영천시 D 전 957㎡ 중,

1) 별지 1 도면 표시 8, 19, 20, 18, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 c 부분 12㎡ 지상 철근콘크리트
이층주택, 같은 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 근부분 15㎡
지상 철근콘크리트 단층화장실을 각 철거하고,

2) 같은 도면 표시 18, 5, 6, 7, 8, 9, 19, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 L 부분 토지 76㎡를
인도하라.

나. 각 376,960원과 2016. 3. 19.부터 위 가.의 2)항 기재 토지의 인도일 또는 원고들의 소유권
상실일까지 매년 각 376,960원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)들의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.

3. 본소와 반소를 합하여 소송총비용 중 10%는 원고(반소피고)들이, 나머지 90%는
피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 다음부터 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 다음부터 '원고'라고 한다)들에게,

가. 영천시 D 전 957㎡ 중,

1) 별지 1 도면 표시 8, 19, 20, 18, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄷ 부분 12㎡ 지상 철근콘크리트 이층주택, 같은 도면 표시 21, 22, 23, 24, 25, 26, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ부분 15㎡ 지상 철근콘크리트 단층화장실을 각 철거하고,

2) 같은 도면 표시 18, 5, 6, 7, 8, 9, 19, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 토지 76㎡(다음부터 '피고의 점유 부분 토지'라고 한다)를 인도하라.

나. 754,220원 및 2016. 3. 19.부터 위 가.의 2)항 기재 토지의 인도일까지 매월 62,850원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

원고들은 각자 피고에게 영천시 D 전 957㎡ 중 별지 2 도면 표시 18, 5, 6, 7, 8, 9, 19, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄴ)부분 80㎡의 각 2분의 1 지분에 관하여 2015. 5. 10. 소유권이전 합의를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

○ 피고는 영천시 E 전 469m² (다음부터 '피고 토지'라고 한다)와 그 지상의 주택을 소유하고 있다.

○ 피고 토지와 이웃하여 영천시 D 전 957m² (다음부터 '원고들 토지'라고 한다)가 있는데, 이는 원래 F 및 G이 각 1/2 지분을 소유하고 있다가, 원고들이 2015. 3. 19. F 및 G의 지분을 모두 취득하여 각 1/2 지분씩 소유권이전등기를 마쳤다.

○ 원고들은 원고들 토지의 소유권을 취득한 이후 토지 평탄 작업을 하던 중 원고들 토지와 피고 토지의 인접 부분에 있던 폐창고 1동을 철거하려고 하였는데, 피고가 그 폐창고의 토지는 피고 소유라고 주장하면서 원고들의 평탄 작업에 항의하였다.

○ 이에 원고 A(원고들은 부부로서 원고 B를 대리하였다)과 피고는 2015. 5. 10. 아래와 같은 내용으로 합의서(다음부터 '이 사건 합의서'라고 한다)를 작성하였다.

1. 갑(=피고)은 토지 E 북서쪽 부분 중 을(=원고들) 쪽으로 나온 부분을 을에게 소유 및 점유 이전하고,

을은 갑의 현실 점유부분의 소유를 인정하고 이전등기하기로 한다.

2. 경계 측량비용은 을이 부담하기로 한다.

3. 분할부분의 지분등기 이전 비용은 각자 부담하기로 한다.

○ 이 사건 합의를 작성한 이후 당사자들이 말뚝과 줄을 가지고, 폐창고와 피고 소유의 건물이 있는 별지 1 도면 표시 ㄷ, ㄹ 사이에 남북으로 말뚝을 박고 이를 줄로 연결하여 표시하였다(별지 각 도면 표시 18, 19를 잇는 선이다).

○ 그런데 이를 기준으로 측량한 결과 별지 각 도면과 같이 그 기준선이 원고들 소유 토지에 있게 되어 이 사건 합의서대로 분할할 경우 피고 소유 토지가 원고들에게 이전되는 부분은 없는 반면, 원고들 소유인, 별지 2 도면 표시 ㄴ 부분을 포함하여 별지 2 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 19, 18, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분은 원고들이 피고에게 소유권이전등기를 하여야 한다.

○ 피고(명의 : 아들 H)는 2015. 5. 28. 원고 A에게 100만 원을 지급하였다.

○ 한편 현재 원고들 토지와 피고 토지 및 그 지상의 피고 소유 건물의 현황은 별지 1 도면과 같다.

○ 원고들 토지의 2015년 개별공시지가는 m²당 114,400원이다.

[인정근거] 갑 제1부터 6, 9호증의 각 기재와 영상, 증인 I의 증언, 한국국토정보공사의 사실조회결과,

변론 전체의 취지.

2. 이 사건 합의서의 효력

가. 당사자의 주장

1) 피고(반소청구와 관련되므로 피고의 주장을 먼저 살핀다) 원고들은 원고들 토지의 지분을 전부 취득하자마자 피고 소유의 건물 3동이 원고들 토지를 침범하고 있다고 주장하면서, 피고에게 그 침범하고 있는 부분의 건물철거 및 토지인도를 요구해 왔다. 그런데 이 일대는 관할 관청의 측량오류로 말미암아 지적도상의 토지 경계 및 면적과 각 토지 소유자들이 실제로 경계로 삼아 점유, 사용하고 있는 토지의 면적이 서로 달라, 원고들이 주장하는 부분은 공부상 원고들 토지로 되어 있으나 사실상 피고 소유의 토지였다. 이에 피고가 원고들에게 이러한 사실을 설명하자, 원고들은 법적인 분쟁으로 금전적으로나 정신적으로 손해를 입는 것보다 서로 대화로서 원만한 해결점을 찾기로 하고 이 사건 합의서를 작성하였다. 따라서 원고들은 피고에게 이 사건 합의서에 따라 영천시 D 전 957㎡ 중 별지 2 도면 표시 18, 5, 6, 7, 8, 9, 19, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 80㎡의 각 2분의 1 지분에 관하여 2015. 5. 10. 소유권이전 합의를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 원고 원고들 토지를 피고에게 일부 넘겨주기로 한 이 사건 합의는 원고들 또한 피고 토지의 일부를 무단 점유하고 있음을 전제로 하여 피고가 이를 원고에게 넘겨주는 대가로 성립하였는데, 측량결과 원고들이 무단점유 중인 토지 부분이 전혀 없음이 밝혀졌다. 이에 원고들은 이 사건 소장 부분의 송달 등으로 적법하게 이 사건 합의를 취소하였으므로 피고는 원고들 토지를 점유할 아무런 권원이 없고, 따라서 피고는 그 점유이득을 반환하고 점유부분을 인도할 의무가 있다.

나. 의사의 불일치 또는 착오로 인한 취소

동기의 착오가 법률행위의 내용 중 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가

중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 등 참조).

이 사건 합의서는 "갑(=피고)은 토지 E 북서쪽 부분 중 을(=원고들) 쪽으로 나온 부분을 을에게 소유 및 점유 이전하고"라고 기재되어 있는바, 이는 피고 토지와 원고들 토지의 경계 중 별지 각 도면 표시 5, 6, 7, 8를 잇는 부분, 즉 피고 소유 토지 중 "ㄷ"자 모양으로 원고들 토지 쪽으로 튀어 나와 있는 부분의 일부를 원고들에게 이전한다는 내용임이 명백하다.

피고는 원고들이 철거하려고 한 폐창고의 토지 부분이 공부상 원고들 소유로 되어 있으나, 피고는 그 부분도 피고 소유라고 굳게 믿고 있었고 그 부분을 분할한 것이라는 취지로 주장하나, 당시 폐창고의 토지가 누구의 소유인가가 다투어졌으므로 피고의 주장이 성립하려면 "ㄷ"자 모양으로 원고들 토지 쪽으로 튀어 나와 있는 부분보다 더 원고들 토지 쪽에 폐창고가 있었어야 하고, 피고가 이 사건 합의 당시 그러한 사실을 잘 인식하고 있었어야 한다. 그런데 폐창고가 지적도상 어느 위치에 있었는지 피고가 정확하게 알고 있었냐는 이 법원의 석명에 피고가 명확하게 답변하지 않았을 뿐 아니라, 이 사건 합의서에서 "폐창고 부분"이라고 표시하지 않고, "원고들 쪽으로 나온 부분"이라고 표시한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 합의서에서 분할하기로 한 부분은 지적도상 "ㄷ"자 모양으로 원고들 토지 쪽으로 튀어 나와 있는 부분이라고 할 것이다.

설사 피고의 의사는 이 사건 합의를 통하여 원고들에게 이전하기로 한 토지 부분이 폐창고 부분이었다고 하더라도, △원고들이 공부상 자신의 소유인 토지 부분을 아무런 대가 없이 포기할 이유가 없는 점, △피고는 그 대가로 원고들에게 100만 원을 주었다고 주장하나, 공시지가를 기준으로 계산하더라도 별지 2 도면 표시 ㄴ 부분의 시가는 9,152,000원이므로, 위 100만 원은 별지 2 도면 표시 5, 6, 11, 18, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분(물론 원고들은 별지 2 도면 표시보다 면적이 적을 것이라고 예상한 것으로 보인다)의 대가로 받은 것이라는 원고들 주장에 더 신빙성이 있는 점, △피고처럼 해석할 경우 공부상으로 원고에게 이전할 부분이 없어 원고들이 부담할 등기비용은 없음에도 이 사건 합의서 제3항에서 "분할 부분의 등기 이전 비용은 각자 부담하기로 한다"고 하여 원고들에게 공부상 이전되는 부분이 있다는 것을 전제로 점 등을 종합하면, 최소한 원고들은 공부상 피고 소유의 토지 일부를 취득할 수 있다는 착오에 빠져 지적도상 "ㄷ"자 모양으로 원고들 토지 쪽으로 튀어 나와 있는 부분 중 일부를 취득한다는 의미로 이 사건 합의를

작성하였다고 인정할 수 있다.

그렇다면 이 사건 합의서에 표시된 당사자자들의 의사가 일치하지 않거나, 원고들이 착오로 그 의사표시를 하였고, 이것이 표시되었으며, 원고들이 피고에게 소유권이전해주어야 할 토지 부분의 시가 등을 고려하면 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분하다고 인정할 수 있다. 따라서 이 사건 합의서의 효력을 인정할 수 없어 피고의 반소청구는 이유 없다.

3. 피고 의무의 발생

가. 철거 및 토지 인도 의무

이 사건 합의서의 효력이 없다면 피고가 원고들 토지를 점유할 권원이 있다고 할 수 없으므로, 피고는 원고들에게 경계 침범 부분의 주택과 단층화장실을 철거하고 피고의 점유 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 점유, 사용으로 인한 부당이득반환 의무

피고는 피고의 점유 부분 토지를 권원 없이 점유, 사용함으로써 법률상 원인 없이 이익을 얻고 그로 말미암아 원고들에게 손해를 입혔으므로, 인도일 또는 원고들의 소유권 상실일 중 먼저 도래하는 날까지 임료 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

감정인 J의 임료감정결과에 따르면 원고들 토지의 2015. 3. 19.부터 2016. 3. 18.까지 실질임료는 9,493,440원인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 원고들에게 원고들이 소유권을 취득한 날인 2015. 3. 19.부터 2016. 3. 18.까지의 부당이득금 합계 각 376,960원(= 9,493,440원 × 76㎡/957㎡ ÷ 2) 및 2016. 3. 19.부터 피고의 점유 부분 토지 인도일 또는 원고들의 소유권 상실일까지 매년 각 376,960원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 받아들이고, 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 각 기각한다.

판사유지원

별지