

대구지방법원 2018. 3. 29 선고 2016가단33001(본소), 2017가단115627(반소) 판결
[건물철거및토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2018. 3. 15.

판결 선고 2018. 3. 29.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 대구 동구 C 대 353㎡ 중 별지 제1 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 지상 건물 5㎡를 철거하고 위 ㄱ 부분 토지 5㎡를 인도하고,
나. 대구 동구 D 대 93㎡ 중 별지 제2 감정도 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 지상 건물 11㎡를 철거하고 위 ㄴ 부분 토지 11㎡를 인도하고,
다. 5,600,000원과 2016. 10. 15.부터 위 가.항 기재 ㄱ 부분 토지 5㎡의 인도완료일까지는 연 302,119원의, 위 나.항 기재 ㄴ 부분 토지 11㎡의 인도완료일까지는 연 697,881원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게대구 동구 D 대 93㎡ 중 별지 제2 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 디 부분 9㎡ 및 같은 감정도 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 11㎡에 관하여 2012. 7. 26. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 1983. 2. 22. 분할전 대구 동구 C 답 446㎡(위 토지는 2002. 7. 24. 대구동구 C 대 353㎡(이하 'C 토지'라 한다)와 D 대 93㎡(이하 'D 토지'라 한다)로 분할되었다)에 관하여 같은 날짜 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2002. 7. 25. 대구 동구 E 대 69㎡(이하 'E 토지'라 한다)에 관하여 2002. 7. 16. 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, 2002. 8.경 그 지상에 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층 소매점 33.34㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 2002. 12. 13. 사용승인을 받고 그에 관하여 2004. 10. 28. 소유권보존등기를 마쳤다.

다. E 토지는 C 토지와 D 토지에 인접하여 그 사이에 위치해 있는데, 이 사건 건물은 E 토지의 경계를 벗어나 신축 및 증축된 결과 C 토지 중 주문 제1의 가.항 기재 ㄱ부분 5㎡(이하 'ㄱ 부분 5㎡'라 한다)와 D 토지 중 주문 제1의 나.항 기재 ㄴ 부분 11㎡(이하 'ㄴ 부분 11㎡'라 한다) 및 별지 제2 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 □ 부분 9㎡(이하 '□ 부분 9㎡'라 한다)에까지 들어서있다(이 사건건물이 2008. 10. 15.부터 현재까지 계속하여 그 부분 5㎡와 ㄴ 부분 11㎡ 및 드 부분 9㎡를 점유하고 있는 사실에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 3, 5호증(각 가지번호 포함), 이 법원의 한국국토정보공사

대구동부지사에 대한 각 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고 소유의 ㄱ 부분 5㎡와 ㄴ 부분 11㎡의 각지상에 이 사건 건물을 소유함으로써 이를 점유·사용하고 있고, 이로써 위 각 토지 부분의 사용이익 상당의 이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다.

나. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 건물 중 ㄱ 부분 5㎡및 ㄴ 부분 11㎡ 각 지상의 건물을 철거하고, 그 부분 5㎡와 ㄴ 부분 11㎡를 인도할의무가 있고, 위 각 토지 부분에 대한 사용이익 상당의 이익을 부당이득으로 반환할의무가 있다.

다. 통상 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이다. 이법원의 감정인 F에 대한 임료감정촉탁 결과에 의하면, 2008. 10. 15.부터 2016. 10.14.까지의 차임은 ㄱ 부분 5㎡의 경우 합계 2,109,450원, ㄴ 부분 11㎡의 경우 합계4,873,110원이고, 2016. 10. 15.부터 2017. 10. 14.까지의 차임은 ㄱ 부분 5㎡의 경우342,150원, ㄴ 부분 11㎡의 경우 790,350원이며, 2017. 10. 15. 이후의 연차임은 2016.10. 15.부터 2017. 10. 14.까지의 차임과 같을 것으로 추인된다. 그러므로 피고는 원고에게, 그 부분 5㎡ 및 ㄴ 부분 11㎡의 점유·사용으로 인한 부당이득금으로 원고가 구하는 바에 따라, 2008. 10. 15.부터 2016. 10. 14.까지의 기간에 대하여는 위 차임 합계액의 범위 내에서 5,600,000원을 지급할 의무가 있고, 2016. 10.15.부터 ㄱ 부분 5㎡의 인도일까지는 연 302,119원의, ㄴ 부분 11㎡의 인도완료일까지는 연 697,881원의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다¹⁾).

3. 피고의 본소청구에 대한 항변 및 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

(1) D 토지 중 ㄴ 부분 11㎡와 □ 부분 9㎡는, E 토지에 관하여 1932. 7. 26. 소유권이전등기를 마친 G이 그때부터 E 토지와 함께 이를 점유하기 시작한 이래 1960. 3.10. 소유권이전등기를 마친 H을 거쳐 2002. 7. 25. 소유권이전등기를 마친 원고가 순차로 그 점유를 승계하여 평온·공연하게 소유의 의사로 점유해 왔다. 따라서 2012. 7.26. 취득시효가 완성되었으므로, 피고에게는 D 토지 중

ㄴ 부분 11㎡를 점유할 권원이 있고, 원고는 피고에게 D 토지 중 ㄴ 부분 11㎡와 디 부분 9㎡에 관하여 2012. 7. 26.취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

(2) 피고는 이 사건 건물을 신축한 2002년경부터 원고에게 D 토지 중 이 사건 건물이 침범하고 있는 드 부분 9㎡에 대한 차임을 계속하여 지급해 왔다. 2012. 4.경에는원고로부터 이 사건 건물이 C 토지 역시 일부를 침범하고 있다는 지적을 받고 피고의 남편인 망 1 이 이 사건 건물 중 C 토지를 침범하는 부분의 일부를 잘라내면서 원고와 사이에 나머지 부분에 대해서는 더 이상 문제를 삼지 않기로 하는 합의를 하였다.2014. 7.경에 이르러 원고는 위 합의에도 불구하고 C 토지 중 ㄱ 부분 5㎡의 임료를 추가로 청구하였는데, 피고는 여기에도 응하여 종전부터 매년 지급해 오던 600,000원의 차임에 100,000원씩을 더하여 추가로 원고에게 지급하기도 하였다. 위와 같은 사정에 피고가 이 사건 건물에서 운영하는 철물점의 수입으로 생계를 유지하고 있고, 원고에게 이 사건 건물이 침범하고 있는 부분을 매수할 의사를 표시하였음에도 원고가 불응하는 점 등의 사정을 보태보면, 원고의 이 사건 청구는 권리남용에 해당하거나 신의 성실의 원칙에 위배되어 허용될 수 없다.

나. 취득시효완성 주장에 관한 판단

(1) 타인 소유 토지에 대하여 점유취득시효가 완성되려면 그 토지를 소유의 의사로 20년간 평온, 공연하게 점유하여야 한다(민법 제245조 제1항).

(2) 피고가 2002. 8.경 E 토지와 D 토지 중 ㄴ 부분 11㎡와 드 부분 9㎡ 지상에 이사건 건물을 신축하여 그 무렵부터 현재까지 이를 점유하고 있는 사실에는 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 나아가 1932. 7. 26.부터 이 사건 건물이 신축되기 전까지의 기간 동안에도 E 토지의 소유자인 G와 H이 D 토지의 ㄴ 부분 11㎡와 □ 부분 9㎡을 점유하였는지에 관하여는 을 제2호증의 1, 2의 각 기재와 증인 J의 증언만으로 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(3) 따라서 피고가 G, H의 점유를 순차로 승계하여 D 토지 중 ㄴ 부분 11㎡와 드부분 9㎡를 20년 이상 점유하였음을 전제로 하는 피고의 취득시효완성 주장은 이유 없다.

다. 권리남용 등 주장에 관한 판단

(1) 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리 행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다고하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2002. 9. 4. 선고2002다22083, 22090 판결, 대법원 2009. 2. 12. 선고 2008다67651, 67668 판결 등 참조)

한편, 민법상 신의성실의 원칙은, 법률관계의 당사자는 상대방의 이익을 배려하여 형평에 어긋나거나 신뢰를 저버리는 내용 또는 방법으로 권리를 행사하거나 의무를 이행하여서는 안 된다는 추상적 규범을 말하는 것으로서, 신의성실의 원칙에 위배된다는 이유로 그 권리행사를 부정하기 위하여는 상대방에게 신의를 공여하였거나 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 이르러야 하고 이와 같은 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 한다(대법원 1991. 12. 10. 선고 91다3802 판결, 2006. 3. 10. 선고 2002다1321판결 등 참조).

(2) 증인 J의 증언만으로는 피고 주장과 같이 원고가 이 사건 건물에 C 토지 중 그 부분 5㎡를 침범하는 것을 더 이상 문제 삼지 않기로 망 I과 사이에 합의하였다거나 해당 부분에 대한 임료로 피고로부터 2014년경부터 매년 100,000원씩을 추가로 지급받아 왔음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

그 외 피고가 주장하는 사정만으로는 원고의 이 사건 청구가 권리남용에 해당하기 위한 주관적 및 객관적 요건을 충족하였다고 할 수 없고, 원고가 피고에 대하여 어떠한 신의를 공여하였다고 할 수도 없다.

(3) 따라서 피고의 권리남용 등 주장도 이유 없다.

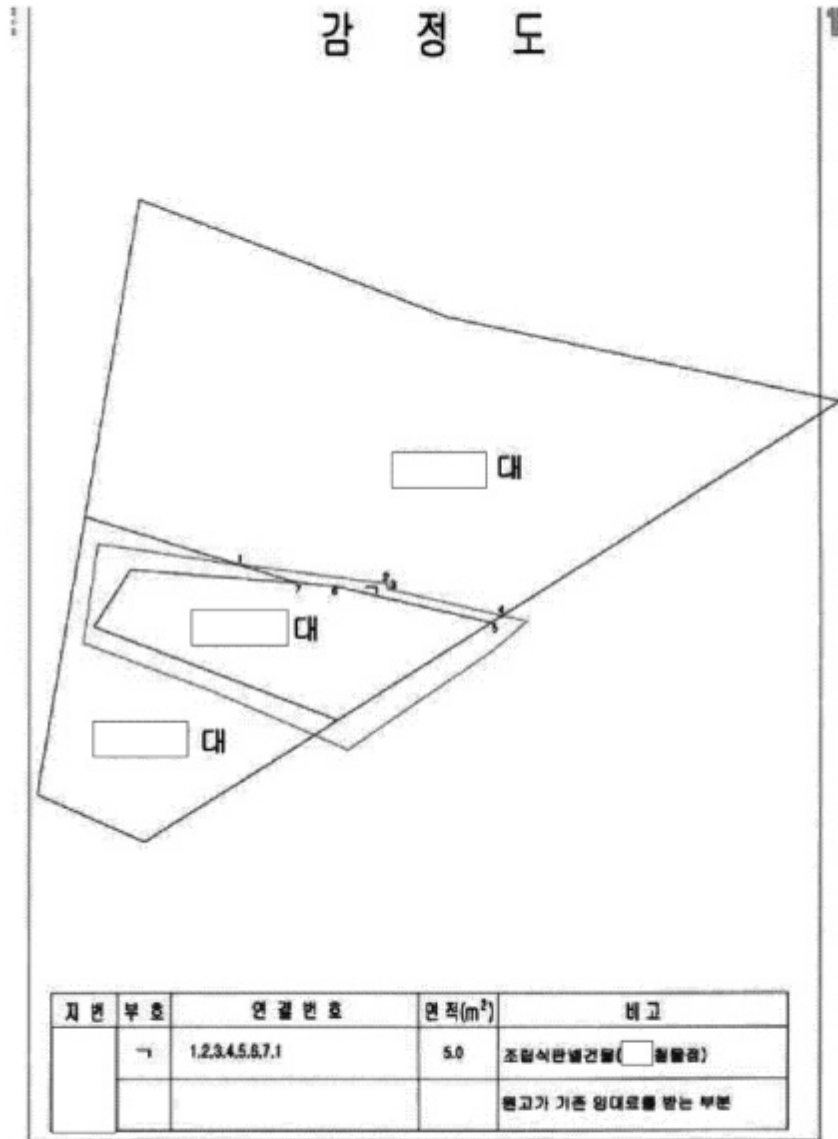
4. 결론

원고의 본소청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 기각한다.

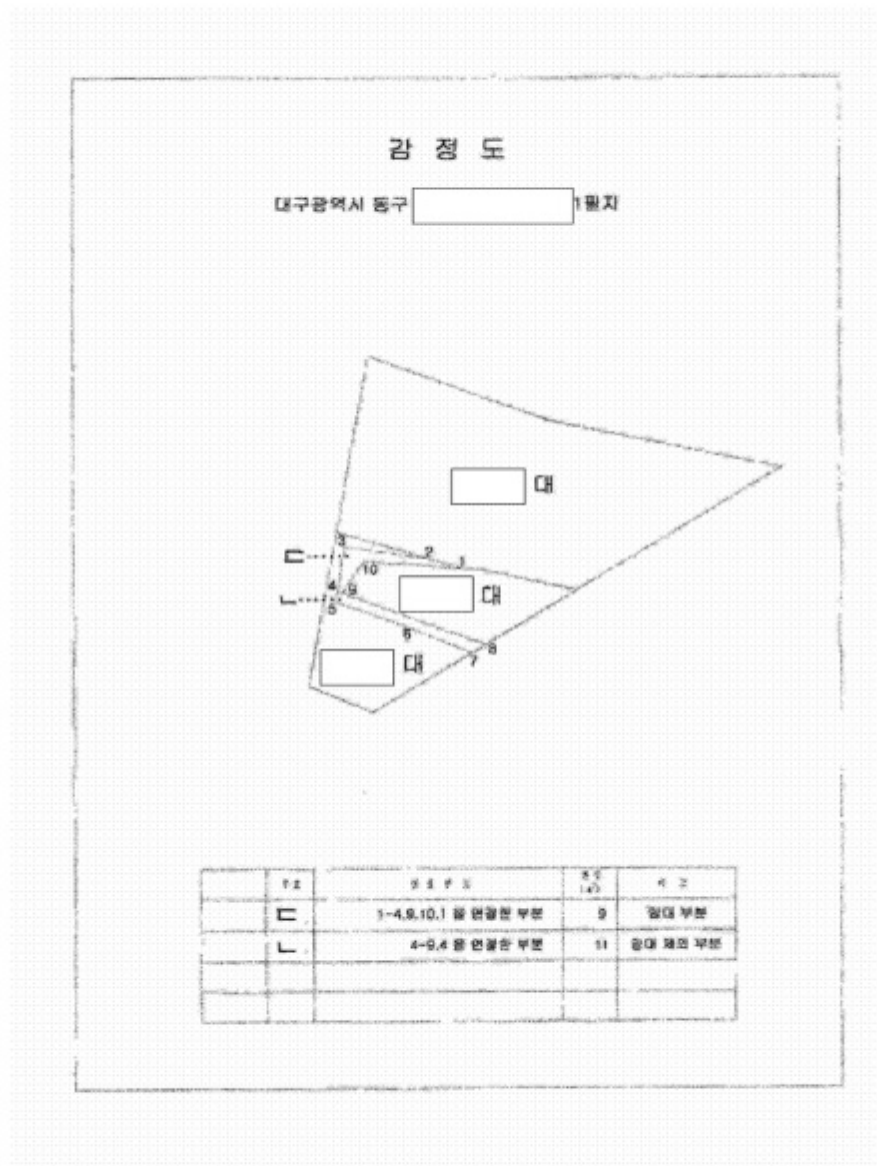
판사 진세리

별지 제1

감 정 도



별지 제2



1) 원고는 2016. 10. 15.부터 ㄱ 부분 5㎡ 및 ㄴ 부분 토지 11㎡의 인도완료일까지 연 1,000,000원의 비율로 계산한 돈의 지급을 구하는 것으로 청구취지를 기재하였으나, 감정된 각 토지별 연차임을 그 금액 비율에 따라 합계액이 1,000,000원이 되도록 감액한 돈을 각 해당 토지의

인도완료일까지 지급을 구하는 것으로 선택하였다.

ㄱ 부분 5m²에 대한 연차임 청구액 : 302,119원 = 1,000,000원 ×

342,150원/(342,150원+790,350원)(원 미만 반올림, 이하 같음)

ㄴ 부분 11m²에 대한 연차임 청구액 : 697,881원 = 1,000,000원

×790,350원/(342,150원+790,350원)