

대구지방법원 2018. 9. 13 선고 2017가단23391(본소), 2018가단100981(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 엘앤에스, 담당변호사 윤경진

소송복대리인 법무법인 큐브, 담당변호사 김주원

소송복대리인 변호사 김희정

변론 종결 2018. 8. 23.

판결 선고 2018. 9. 13.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 경북 칠곡군 C 대 153㎡ 및 D 임야 1,643㎡ 중 별지 제1 도면 표시 2, 3, 4, 5,2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가ㄴ) 부분 지상 흙벽돌조 스테트지붕 창고 23㎡와 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 지상 흙벽돌조 스테트지붕 창고 18㎡ 및 같은 도면 표시 11 내지 18, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 지상 세멘벽돌조 스테트지붕 주택 32㎡를 각철거하고,

나. 경북 칠곡군 D 임야 1,643㎡ 중 중 별지 제2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 11, 12, 9,10, 1의 각 점을 연결한 선내 (ㄱ) 부분 토지 272㎡를 인도하고,

다. 4,068,684원 및 이에 대하여 2018. 8. 15.부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 2017. 9. 23.부터 위 나. 항 기재 선내 (ㄱ) 부분 토지 272㎡의 인도완료일까지 월201,506원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소청구취지 : 주문 제1항과 같다.

반소청구취지 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 경북 칠곡군 D 임야 1,643㎡ 중 별지 제2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 11, 12, 9, 10, 1의 각 점을 연결한 선내 (ㄱ) 부분 토지 272㎡에 관하여 2009. 5. 17. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 분할전 경북 칠곡군 C 임야 1,898㎡(이하 '분할전 C 토지'라 한다)에 관하여는 1989. 5. 17.자로 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐져 있었는데, 2002. 12. 16.과 2006. 9. 11. 각 분할되어 경북 C 임야 153㎡와 E 임야 102㎡ 및 D 임야 1,643㎡(이하 'D 토지'라 한다)로 되었고, 경북 C 임야 153㎡는 2006. 11. 13. 대지로 지목이 변경되었다(이하 경북 C 대지 153㎡를 'C 토지'라 하고, C 토지와 D 토지를 통틀어 '이 사건각 토지'라 한다).

나. 망 F은 1949년경부터 1957년경까지 사이 일자불상경에 분할전 C 토지와 경북칠곡군 G 하천 90,916㎡의 지상에 세멘벽돌조 스투지붕 주택 32㎡ 1동(이하 '이 사건 주택'이라 한다)과 흙벽돌조 스투지붕 창고 41㎡(이하 '이 사건 제1 창고'라 한다) 및 흙벽돌조 스투지붕 창고 18㎡(이하 '이 사건 제2 창고'라 한다)를 신축하였다(이하 위 주택과 창고를 통틀어 '이 사건 주택등'이라 한다). 이 사건 주택 전부는 D 토지중 별지 제1 도면 표시 11 내지 18, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 32㎡{이하 '이 사건 각 토지 중 (다) 부분'이라 한다} 지상에 위치하고 있고, 이 사건 제1창고 중 일부는 D 토지 및 C 토지 중 같은 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가니) 부분 23㎡(이하 '이 사건 각 토지 중 (가) 부분'이라 한다) 지상에 위치하고 있으며, 이 사건 제2 창고 전부는 D 토지 및 C 토지 중 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 18㎡{이하 '이 사건 각 토지 중 (나) 부분'이라 한다} 지상에 위치하고 있다. 또한 이 사건 주택등은 C 토지 및 D 토지중 별지 제2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 11, 12, 9, 10, 1의 각 점을 연결한 선내 (ㄱ) 부분 272㎡(이하 '이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분'이라 한다)를 그 대지로 사용하고 있다.

다. 망 F은 1957년경 H, I 부부에게 이 사건 주택등과 그 대지를 미등기상태에서 양도하였고, H, I 부부는 2015. 9. 18.경 다시 피고에게 이 사건 주택등과 그 대지를 미등기상태에서 양도하였다. [인정사실] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 4, 5호증, 을 1, 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

원고는 피고가 이 사건 주택등을 소유하면서 그 대지로 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분을 점유·사용하고 있으나 이를 점유할 아무런 권원이 없다고 주장하면서, 이 사건본소로, 소유권에 기한 방해배제로서 피고를 상대로 이 사건 각 토지 중 (가), (나), (다) 부분 각 지상에 위치한 이 사건 주택등 중 해당 부분의 철거 및 이 사건 각 토지중 (ㄱ) 부분의 인도를 구하고, 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분에 대하여 2015. 9. 18.부터 계산한 임료 상당 부당이득금의 지급을 구한다.

이에 대하여 피고는, 원고가 1989. 5. 17.자로 분할전 C 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치고 전부터 H, I 부부가 이 사건 주택등에 관한 사실상 처분권을 보유하고면서 이 사건 각 토지 중 (ㄱ)

부분을 점유하기 시작하여 20년 이상 소유의 의사로 점유함으로써 점유취득시효가 완성되었는데 원고가 위 H, I로부터 이 사건 주택등을 양수하여 그 점유를 승계하였으므로 이를 점유·사용할 권원이 있고, 그렇지 않더라도 원고의 조부로서 원고에 앞서 이 사건 각 토지를 소유하였던 J과 원고가 이 사건 건물이 이 사건 각 토지상에 위치해 있는 사실을 알면서도 수십 년 동안 사용료를 청구하지 않고 해당 토지 부분의 인도를 청구하지도 않음으로써 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분에 대한 사용수익권을 포기하였거나 이를 무상으로 사용하도록 허락 내지 용인하였다고 주장하면서 원고의 본소청구를 다툰다. 피고는 같은 주장을 하면서 이 사건 반소로, 원고를 상대로 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분에 관하여 2009. 5. 17. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행도 구한다.

3. 판단

가. 점유취득시효 완성 여부

민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되지만, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정을 깨어진다고(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체판결 참조).

망 F이 이 사건 주택등을 신축한 이래 H, I 부부를 거쳐 현재 원고에 이르기까지 이들이 이 사건 주택등에 관한 사실상 처분권을 보유함으로써 이 사건 각 토지 중 (ㄱ)부분을 이 사건 주택등의 대지로 점유하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같다. 그러나 피고 스스로의 주장에 의하더라도 망 F이 이 사건 주택등의 부지로서 이 사건 각 토지중 (ㄱ) 부분을 매수한 바는 없고 망 F과 H, I 부부를 비롯한 이 사건 각 토지 일대의 마을 주민들은 단순히 국가에서 무상으로 토지를 불하한 것으로 생각하고 이 사건 각토지 일대를 점유·사용해 왔다는 것이며, 망 F이 언제 어떻게 이 사건 토지 중 (ㄱ)부분을 불하받았는지에 관하여 구체적으로 사실관계를 설명하거나 어떠한 자료를 제출하는 것이 없다.

이러한 사정을 앞에서 본 법리에 비추어 살펴보면, H, I 부부는 원고 소유의 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분에 대한 점유를 개시할 당시에 성질상 소유권 취득의 원인이 될수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사정을 잘 알면서 원고 소유의 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분을 점유한 것이므로, H, I 부부가 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분을 소유의 의사로 점유한 것이라는 추정은 깨어졌다고 보아야하고, 달리 특별한 사정이 없는 한 이들의 점유는 타주점유라고 보아야 한다.

따라서 H, I 부부가 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분을 소유의 의사로서 20년 넘도록점유하였음을 전제로 하는 점유취득시효 완성 주장은 이유 없다.

나. 사용수익권의 포기 내지 무상사용의 허락 여부

이 사건 토지의 전소유자인 원고의 조부와 현소유자인 원고가 이 사건 건물이 이 사건 토지상에 위치해 있는 사실을 알면서도 수십 년 동안 사용료를 청구하지 않고 해당토지 부분의 인도를 청구하지도 않았더라도 그와 같은 사정만으로는 원고가 이 사건토지 중 (ㄱ) 부분에 대한 사용수익권을 포기하거나 그에 대한 무상사용을 허락하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

이 부분 피고의 주장도 이유 없다.

다. 소결론

(1) 먼저 본소에 관하여 본다.

피고는 이 사건 주택등에 관하여 사실상 처분권을 보유하면서 점유할 권원 없이 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분을 그 대지로 점유·사용하고 있으므로, 소유권에 기한 방해배제로서 이 사건 주택등 가운데 이 사건 각 토지 중 (가), (나), (다) 부분 각 지상에 위치한 부분의 철거를 구하는 원고에게 해당 부분을 철거할 의무가 있고 이 사건 각토지 중 (ㄱ) 부분을 인도할 의무가 있다. 또한 피고는 2015. 9. 18.부터 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분을 점유·사용함으로써 인도완료일까지 그 사용이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있으므로 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

갑3호증의 기재에 의하면, 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분에 대한 2015. 9. 18.부터 2017.9. 22.까지의 임료 합계액은 4,775,309원¹⁾이고, 2017. 1. 9.경을 기준으로 한 월 임료는 201,506원²⁾인 사실을 인정할 수 있고 그 이후의 월 임료도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 피고는 원고에게 임료 상당 부당이득금으로 원고가 구하는 4,068,684원³⁾ 및이에 대하여 이 사건 2018. 8. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 다음 날인 2018. 8. 15.부터 같은 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 또한 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2017. 9. 23.부터 피고가 이 사건 각 토지 중 (ㄱ) 부분을 원고에게 인도하는 날까지 월 201,506원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

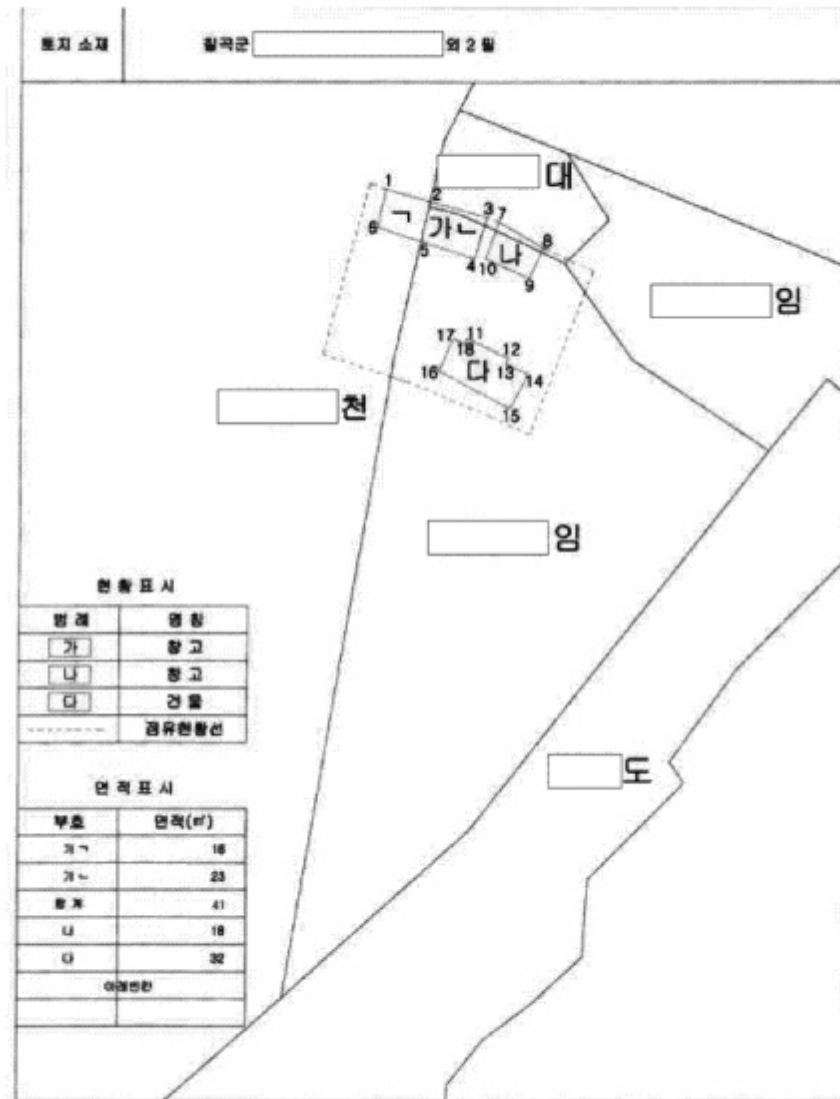
(2) 다음으로 반소에 관하여 보건대, 피고의 취득시효 주장은 앞에서 본 바와 같이 이유 없다.

4. 결론

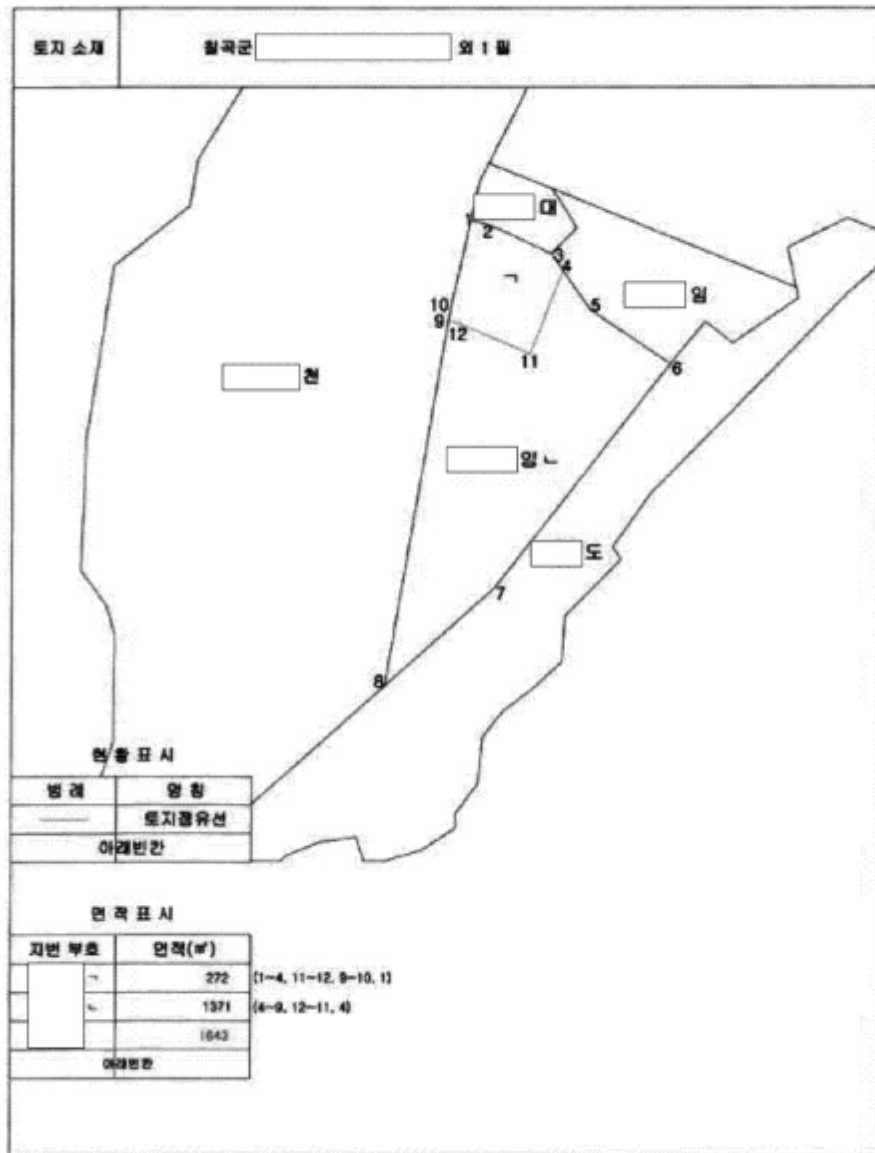
원고의 본소청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 진세리

제1 도면



제2 도면



1) 2015. 9. 18.부터 2016. 1. 28.까지 780,509원(=2,142,000원 × 133/365, 원 미만 버림, 이하
같은) + 2016. 1. 29.부터 2017. 9.22.까지 3,994,800원(= 69,088,000원 × 3.5% × 603/365)

2) 69,088,000원 × 3.5% × 1/12

3) 2018. 8. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에 기재된 계산내역상 4,768,684원의 오기인 것으로 보이나, 청구취지와 청구원인 부분에 여러 차례에 걸쳐 '4,068,684원'으로 명확하게 기재되어 있으므로 4,068,684원의 지급을 구하는 것으로 보았다.