

대구지방법원 2018. 9. 20 선고 2017가단23384(본소), 2018가단100967(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 엘앤에스 담당변호사 윤경진

소송복대리인 변호사 박대영, 김희정

변론 종결 2018. 8. 30.

판결 선고 2018. 9. 20.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 경북 칠곡군 C 임야 1,643㎡ 중 1 별지 도면 1 표시 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 10의 각 점을 순차 연결한 선내 (가ㄱ) 부분 지상 세멘벽돌조 철판기와지붕주택 39㎡, 2 같은 도면 표시 18, 19, 20, 1, 18의 각 점을 순차 연결한 선내(가드) 부분 지상 세멘벽돌조 철판기와지붕 주택 14㎡, 3 같은 도면 표시 33, 34, 35, 36, 37, 38, 33의 각 점을 순차 연결한 선내 (다) 부분 세멘벽돌조 판넬지붕 창고 14㎡를 철거하고,

나. 경북 칠곡군 C 임야 1,643㎡ 중 별지 도면 2 표시 15, 28, 29, 30, 31, 38, 37, 14, 15의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄱ) 부분 토지 231㎡를 인도하고,

다. 14,447,890원과 이에 대하여 2017. 10. 24.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을

지급하고,

라. 2017. 10. 24.부터 위 나항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 168,437원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

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

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

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 C 임야 1,643㎡ 중 별지 도면 2 표시 15, 28, 29, 30, 31, 38, 37, 14, 15의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄱ) 부분 토지 231㎡에 관하여 2009. 5. 17. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 본소청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

(1) 원고는 경북 C 임야 1,643㎡(이하 'C 토지'라 한다)의 소유자이다. 원고는 경북칠곡군 D 임야 1,898㎡에 관하여 1989. 5. 17. 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, 2006. 9. 11. 위 임야로부터 C 토지가 분할되었다.

(2) 피고는 2007. 1. 29. 이전부터 C 토지 중 별지 도면 ② 표시 15, 28, 29, 30, 31, 38, 37, 14, 15의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄱ) 부분 토지 231㎡(이하 '이하 이 사건 계쟁 토지'라 한다)를 점유해 왔다.

이 사건 계쟁 토지 중 ① 별지 도면 ① 표시 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 10의 각점을 순차 연결한 선내 (가ㄱ) 부분 위에는 세멘벽돌조 철판기와지붕 주택 39㎡, ② 같은 도면 표시 18, 19, 20, 1, 18의 각 점을 순차 연결한 선내 (가드) 부분 위에는 세멘벽돌조 철판기와지붕 주택 14㎡, ③ 같은 도면 표시 33, 34, 35, 36, 37, 38, 33의 각점을 순차 연결한 선내 (다) 부분 위에는 세멘벽돌조 판넬지붕 창고 14㎡(이하 위 건물들을 통틀어 '이 사건 각 건물'이라 한다)가 지어져 있다. 이 사건 각 건물은 등기가 되어 있지 않고, 피고가 처분권을 보유하고 있다.

(3) 이 사건 계쟁 토지의 2007. 1. 29.부터 2017. 1. 28.까지의 임료 감정평가액은 합계 14,447,895원[= 1 1,067,220원(2007. 1. 29. ~ 2008. 1. 28.) + 2 1,172,325원(2008. 1. 29. ~ 2009. 1. 28.) + 3 1,204,665원(2009. 1. 29. ~ 2010. 1. 28.) + 41,309,770원(2010. 1. 29. ~ 2011. 1. 28.) + 5 1,358,280원(2011. 1. 29. ~ 2012. 1. 28.) + 6 1,382,535원(2012. 1. 29. ~ 2013. 1. 28.) + 7 1,519,980원(2013. 1. 29. ~ 2014. 1. 28.) + 8 1,625,085원(2014. 1. 29. ~ 2015. 1. 28.) + 9 1,786,785원(2015. 1. 29. ~ 2016. 1. 28.) + 10 2,021,250원(2016. 1. 29. ~ 2017. 1. 28.)]이다. 2017. 1. 29. 이후의 추인 가능한 연간 임료도 2,021,250원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 기재, 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 계쟁 토지를 권원 없이 점유하고 있음을 알 수 있다. 피고는 소유자인 원고에게 이 사건 계쟁 토지를 인도하고, 그 위에 지어진 이 사건 각 건물을 철거하며, 이 사건 계쟁 토지를 사용·수익한 데 따른 임료 상당부당이득을 반환할 의무가 있다.

2. 본소에 대한 항변과 반소청구원인에 관한 판단

가. 시효취득 주장

(1) 당사자의 주장

피고는, 이 사건 각 건물은 신축자인 E으로부터 1972년경 F에게, 2012년 원고에게 차례로 매도되었고, 이 사건 계쟁 토지의 점유도 차례로 승계되었다고 주장한다. 그에 따라 1989. 5.

17.(원고의 이 사건 계쟁 토지 소유권 취득일)을 기산점으로 20년이 지난 2009. 5. 17.

점유취득시효가 완성되었으므로, 원고에게 이 사건 계쟁 토지에 관하여 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 권리가 있다고 주장한다.

원고는, 피고는 이 사건 계쟁 토지를 악의로 무단점유하고 있으므로 시효취득할 수 없다고 다툰다.

(2) 판단

소유의 의사 없는 타주점유인지는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 한다. 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 않을 태도를 보이거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 하지 않았다면 타주점유로 보아야 한다. 점유자가 점유 개시 당시 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위가 없었음을 알면서 타인 소유 부동산을 점유했다면 타주점유에 해당한다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조).

을 제1호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 1993년 이래 이 사건 계쟁 토지 일대의 재산세는 원고가 납부해왔고, 그 이전의 자료는 보전기한이 지나 찾을 수 없으나 공부상 소유자인 원고 측이 납부해 왔다고 봄이 경험칙에 들어맞는다. 피고의 주장은 이 사건 계쟁 토지 일대가 원고나 그 선대의 사유지임을 전제로, 국가나 지방자치단체가 그 소유권을 취득해 홍수 이재민들을 모여 살게 하는 과정에서 피고의 이전 점유자가 이 사건 계쟁 토지를 점유하기 시작했다는 것이다. 그러나 을 제1호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 주장하는 경위로 '이재민촌'이 형성되었는 지 관할 지방자치단체인 칠곡군의 기록상 확인되지 않음을 알 수 있다. 피고나 그 이전 점유자가 스스로 이 사건 계쟁 토지의 소유권을 취득하려고 했어야 자주점유로 평가할 수 있는데, '국가에서 무상으로 불하한 것으로 알았다', 'G이 1949년경 이재민에게 무상으로 제공했다'는 모호한 주장 외에 구체적인 경위를 밝히지 못하고 있다.

이러한 사정을 종합해 볼 때, 피고나 그가 승계한 이전 점유자들이 원고나 그 선대 소유인 이 사건

계쟁 토지를 소유의 의사로 점유하지 않았음을 인정할 수 있다. 피고의 시효취득을 다투는 원고의 주장은 이유 있다.

나. 묵시적인 사용대차 또는 원고의 사용·수익권 포기 주장

(1) 피고의 주장

원고의 조부는 홍수 이재민에게 이 사건 계쟁 토지 일대에 거처를 마련하도록허용했다. 이 사건 소 제기 전까지, 원고나 그 선대 누구도 피고에게 임료 지급이나 토지 인도를 구한 사실이 없다. 피고와의 관계에서 묵시적 사용대차계약이 체결되었거나 사용·수익권을 포기했다고 볼 수 있다. 원고는 임료 상당 부당이득반환을 구할 수 없다.

(2) 판단

을 제2호증의 기재에 의하면, 이 사건 계쟁 토지에 인접한 임야의 점유자가 원고 등을 상대로 원고 명의 소유권이전등기가 원인무효라고 주장하면서 말소를 구하는 소(이 법원 2016가단40016)를 제기했는데, 원고의 답변서에 "(1920년경) 당시 (원고)의조부인 H이 홍수 때문에 거주지를 마련하지 못하는 불쌍한 이웃을 위하여 봉사의 마음으로 우선 거처를 마련하도록 시혜를 베풀었습니다."라고 적혀 있다.

그러나 위 문장의 의미를 아무리 넓게 해석하더라도, 그로부터 상당한 세월이 지나 이 사건 계쟁 토지를 점유하고 있는 피고와의 관계에서 사용대차계약관계가 있다거나 사용·수익권을 포기한 사실을 뒷받침하기에는 부족하다. 이 사건 소제기 이전까지 원고가 피고에게 소유자로서의 권리를 행사하지 않았다는 사정을 더하여 보아도 마찬가지이다. 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

피고는 원고에게, 1) 이 사건 계쟁 토지를 인도하고, ② 이 사건 주택을 철거하며, 3 이 사건 계쟁 토지를 2007. 1. 29.부터 2017. 1. 28.까지 사용·수익한 데 따른 임료 상당 부당이득액 중 원고가 지급을 구하는 14,447,890원과 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날인 2017. 10. 24.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하고, ④ 그 후 발생한 부당이득액에 관하여 원고가 지급을 구하는 시기인 이 사건 소장 송달 다음 날인 2017.

10. 24.부터 이사건 계쟁 토지를 인도하는 날까지 월 168,437원(= 연간 임료 2,021,250원/12월, 원 미만 버림)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

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

판사 김은구



