

대전지방법원 홍성지원 2019. 5. 14 선고 2018가단2059 판결 [무허가 건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

대전지방법원 2020. 7. 16 선고 2019나2795 판결

대전지방법원 홍성지원 2019. 5. 14 선고 2018가단2059 판결

전문

원고농업회사법인유한회사A

소송대리인 B

피고C

소송대리인 D

변론종결2019. 3. 26.

판결선고2019. 5. 14.

주문

1. 피고는 원고에게,

가. 보령시 E 대 124㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선 내(ㄱ) 부분 건물 10㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄴ) 부분 건물 9㎡, 같은 도면 표시 11, 12, 13, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄷ) 부분 건물 6㎡를 각 철거하고, 그 각 점유부분 토지를 인도하고,

나. 90,120원 및 2018. 11. 9.부터 가항 기재 각 점유부분 토지 인도 완료일까지 월 8,230원의

비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 6. 7. 농산물 생산·유통·가공·판매 등을 목적으로 설립된 회사로, 대표이사 F은 원고 이사 중 한 사람인 G의 장남이다.

나. 보령시 E 대 124m²(이하 '이 사건 토지'라 하고, 이하에서 'H리'는 보령시 H리를 뜻한다)에 관하여, G은 1989. 5. 20. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 2017. 11. 9. G으로부터 '2017. 11. 6. 자 현물출자'를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 2011. 9. 6. 이 사건 토지에 인접한 I 전 1706m² 및 J대 192m²를 그 전 소유자인 K으로부터 매수하고, 2011. 9. 15. 그 각 소유권이전등기를 마쳤는데, 피고는 당시 이 사건 토지 및 위 J토지, L 대 469m² 토지1)에 걸쳐서 허가 없이 지어져 있던 주문 제1항 기재 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ) 부분 각 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)도 K으로부터 매수하고 인도받았다(이하 이 사건 건물이 점유하고 있는 부지를 '이 사건 점유부분 토지'라 한다).

DOCUMENT: 이 사건 토지 및 건물 위치 도면(이미지 생략)

라. 피고는 현재 그 남편인 D과 함께 J, M 지상의 보령시 N에 살고 있고, 이 사건 건물은 방치되어

현재 아무도 살거나 사용하고 있지 아니하다.

마. 감정인 O의 2019. 2. 22. 자 임료감정 결과에 따른 이 사건 점유부분 토지 25m²(= 10m² + 9m² + 6m²)의 임료는 아래와 같다.

17. 11. 09. ~ 18. 11. 08.	25	90,120	7,510
18. 11. 09. ~ 현재	25	98,870	8,230

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5호증, 을 제3호증의 각 기재, 감정인 한국국토정보공사 보령지사(P)의 측량감정 결과, 감정인 O의 임료감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고가 2017. 11. 9. 이 사건 토지 소유권을 취득한 사실, 피고가 이 사건 토지상에 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 점유부분 토지를 점유·사용하고 있는 사실은 앞에서 본 것과 같은바, 피고는 그로써 원고의 이 사건 점유부분 토지에 관한 소유권행사를 방해하면서 그에 대한 사용이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게, 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 점유부분 토지를 인도하며, 원고가 이 사건 토지 소유권을 취득한 2017. 11. 9.부터 피고가 원고에게 이 사건 점유부분 토지를 인도하는 날까지 그 사용이익 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고 주장에 대한 판단

1) 토지 사용승낙 항변에 대한 판단 가) 주장의 요지

이 사건 건물은 전 소유주인 K과 그 선친이 1971년경부터 40년 이상 소유하다가 피고에게 양도한 것으로, G 이전부터 토지 소유자의 양해하에 지어지고 유지되어 왔음이 명백하다. 특히 피고는 2011. 9. 6. K으로부터 이 사건 건물과 I, J 각 토지를 매수할 당시에, G, K과 사이에서 피고가 이 사건 건물을 철거하여 주는 대신 G은 피고에게 위 매수 토지에 대한 진입로를 양보하여 주기로 약정하여, 이를 전제로 위 건물 및 토지를 산 것이다. 그럼에도 G과 그 가족들은 진입로를 막겠다고

협박하면서 이 사건 소를 제기하였다.

나) 판단

그러나 K이나 그 선친 또는 피고가, 이 사건 건물 소유를 통한 이 사건 점유부분 토지 점유·사용에 관하여, G 전의 이 사건 토지 소유자나 G로부터 허락받았다거나 G 등이 그에 대하여 양해하였음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 항변은 받아들일 수 없다.

2) 점유취득시효 항변에 대한 판단 가) 주장의 요지

피고는 K이 이 사건 건물을 소유하고 있을 당시에 이미 점유취득시효가 완성된 이 사건 점유부분 토지를 K으로부터 양수하였다고 할 것인데, G의 가족회사인 원고는 G로부터 이 사건 토지를 편법으로 증여받아 피고를 상대로 이 사건 건물의 철거 등을 청구하고 있는바, 위와 같은 토지 소유권이전은 사회질서에 반하거나, 서로 짜고 거짓으로 한(통정허위) 의사표시에 터 잡은 것으로서 무효이다. 따라서 피고는 이 사건 점유부분 토지를 점유할 정당한 권리가 있다.

나) 판단

점유로 인한 부동산소유권의 취득기간이 경과하였다고 하더라도 부동산을 점유하는 자가 자신의 명의로 등기하지 아니하고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자에게 먼저 소유권이전등기가 마쳐지면 점유자가 그 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없다(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다22883 판결, 1998. 4. 10. 선고 97다56495 판결 등 참조). 그러나 이는 어디까지나 그 제3자 명의 등기가 적법 유효함을 전제로 하는 것으로서, 위 제3자 명의 등기가 원인무효인 경우에는 점유자는 취득시효 완성 당시의 소유자를 대위하여 위 제3자 앞으로 경료된 원인무효인 등기의 말소를 구함과 아울러 위 소유자에게 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다77352, 77369 판결 등 참조).

이 사건에서 보건대, 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, K 등이 G의 이 사건 토지 소유권 취득을 전후하여 20년간, 혹은 피고가 G의 이 사건 토지 소유권 취득일 이후부터 K 등의 점유에 연속하여 20년간, 이 사건 점유부분 토지를 점유한 사실을 인정할 수 있기는 하다.

그러나 피고가 이 사건 점유부분 토지에 관하여 자신 명의로 등기하지 아니하고 있는 사이에, 원고가 2017. 11. 9. 이 사건 토지 소유권을 취득한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞에서 본 것과

같은으로, 피고는 원고에게 시효취득을 주장할 수 없다. 따라서 피고의 점유취득시효 항변은 받아들일 수 없다(아래에서 보는 것과 같이 피고가 이 사건 점유부분 토지를 소유의 의사로 점유하였다고 보기도 어렵다).

이에 대하여 피고가 이 사건 토지에 관한 원고 명의 등기가 원인무효라고 재재항변하므로 살피건대, 앞서 인정한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 G의 가족회사인 사실이 인정되기는 한다. 그러나 피고 주장에 따르면 이 사건 건물은 애당초 G와 사이에 철거하기로 약정한 건물로서 피고가 이 사건 점유부분 토지를 소유의 의사로 점유하였다고 보기 어려워(피고는 앞에서 본 것처럼 이 사건 토지 소유자들의 양해 하에 이 사건 점유부분 토지를 점유한 것이라는 취지의 주장을 하기도 하였다) G으로서는 피고가 취득시효 완성을 주장하리라는 것을 알 수 없었을 것으로 보이고, 달리 G의 불법행위를 인정할 만한 사정에 대한 증거가 없다(피고가 직접 또는 K 등을 대위하여 G를 상대로 이 사건 점유부분 토지에 관한 시효취득을 주장하거나 소유권이전등기청구를 한 사실도 없다고 보인다). 설령 G에게 어떤 불법행위가 성립된다고 하더라도, 원고가 G의 가족회사라는 사정만으로는 원고가 G의 불법행위에 적극 가담하였다고 보기에 부족하고, 역시 이를 인정할 만한 사정에 대한 증거가 없다. 한편 원고가 제출한 G의 양도소득세 납부확인서 기재에 따르면, 원고와 G이 서로 짜고 거짓으로 이 사건 토지 소유권을 이전하였다고 보기 어렵다. 결국 이 사건 토지에 관한 원고 명의 등기가 무효라고 볼 수 없으므로, 피고의 재재항변도 이유 없다.

3) 이 사건 건물과 점유부분 토지를 사용하지 아니하였다는 주장에 대한 판단 가) 주장의 요지
피고는 이 사건 건물을 매수한 후 그 대문을 수리하여 사용하려 하였으나 원고 측에서 공사를 방해하였고, 법적 다툼의 소지가 있다는 생각에 이 사건 건물을 사용하지 아니하였으므로, 그 사용이익 상당 부당이득을 취한 바 없다.

나) 판단

사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물 부지가 된 토지는 그 건물 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조).

이 사건에서 피고가 이 사건 건물이나 이 사건 점유부분 토지를 현실적으로 점유·사용하고 있지 아니하더라도, 이 사건 건물 소유를 위하여 그 부지인 이 사건 점유부분 토지를 점유한다고 보아야 하므로, 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

다. 결론

따라서 피고는 원고에게, 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 점유부분 토지를 인도하며, 2017. 11. 9.부터 이 사건 점유부분 토지 인도 완료일까지 그 사용이익 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다. 나아가 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인바, 이 사건 점유부분 토지 25m²의 2017. 11. 9.부터 2018. 11. 8.까지 1년 동안 임료가 90,120원인 사실, 그 다음날인 2018. 11. 9.부터 감정일인 2019. 2. 22. 무렵까지의 월 임료가 8,230원인 사실은 앞에서 본 것과 같고, 그 이후의 월 임료도 같은 금액일 것으로 추인되므로, 결국 피고는 원고에게 90,120원²⁾ 및 2018. 11. 9.부터 이 사건 점유부분 토지 인도 완료일까지 월 8,230원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고 청구를 모두 받아들이기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사권보원

별지

- 1) 이 사건 토지와 마찬가지로, 원고가 2017. 11. 9. 2017. 11. 6. 자. 현물출자'를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 것으로 보인다. 즉, 이 사건 건물이 서 있는 토지 중 E(이 사건 토지)와 L은 원고 소유 토지이고, 별지 도면 (ㄷ) 부분에 이어진 건물이 주로 서 있는 J는 피고 소유 토지이다.
- 2) 원고는 이 부분에 관하여 '2017. 11. 9.부터 2018. 11. 8.까지 월 7,510원의 비율로 계산한 돈'의 지급을 청구하였으나, 이는 결국 90,120원(= 7,510원 × 12개월)이므로 본문 기재와 같이 인정한다.