

대전지방법원 2014. 11. 14 선고 2014가단202681(본소), 2014가단8919(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 등 · 건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

대전지방법원 2015. 10. 14 선고 2014나107770(본소), 2014나107787(반소) 판결

대전지방법원 2014. 11. 14 선고 2014가단202681 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2014. 9. 17.

판결 선고 2014. 11. 14.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 제1목록 기재 건물을 철거하고, 별지 제2목록 기재 토지를 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 생긴 부분의 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 2014. 1. 1.부터 별지 제2목록 기재 토지의 인도 완료일까지 매월 말일에 200,000원을 지급하라.

반소 : 1. 원고는 피고에게 별지 제2목록 기재 토지에 관하여 1994. 10. 31.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 원고는 피고에게 53,800,990원 및 이에 대하여 2014. 1. 16.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 분할 전 토지

망 C은 1993. 1. 4. D으로부터 대전 동구 E 답 1,851㎡¹⁾ (이하 '이 사건 분할 전 토지'라고 한다)를 매수한 후 1993. 1. 19. 위 토지에 관하여 그 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 분할 전 토지 중 일부의 매매

1) 이 사건 분할 전 토지는 1998. 1. 9. 대전 동구 E 답 495㎡²⁾, F 답 42㎡³⁾, G 답 1,025㎡⁴⁾로 분할되었다.

2) 그 중 E 토지에 관하여는 1998. 1. 30. H 앞으로 1998. 1. 16.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었다.

3) 위 G 토지에서 2001. 3. 20. I 답 661㎡⁵⁾가 분할됨으로써 위 토지의 면적은 364㎡⁶⁾가 되었다.

4) G 답 364㎡⁷⁾에 관하여는 2004. 9. 6. J 앞으로 2004. 7. 20.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고의 상속등기 및 위 I 토지의 분할, 보상

- 1) 망 C은 2011. 2. 20. 사망하였고, 망 C의 자녀인 원고는 2011. 3. 4. 위 I 토지에 관하여 2011. 2. 20.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다.
- 2) 위 I 토지에서 2013. 8. 12. K 답 219㎡가 분할되었다.
- 3) 대전도시공사는 2014. 1. 6. 원고와 사이에 위 K 토지에 관하여 공공용지협의취득을 위한 매매계약을 체결하였고, 원고는 2014. 1. 15. 대전도시공사로부터 매매대금 53,800,990원을 지급받았다.
- 4) 위와 같은 분할되고 남은 별지 제2목록 기재 토지를 이 사건 토지라고 한다.

라. 피고의 이 사건 토지상의 건물 신축

한편, 피고는 2001. 7.경 분할 전 I 토지 중 이 사건 토지 지상 부분에 별지 제1목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축한 후 2001. 7. 19. 피고 앞으로 소유권보존등기를 경료하였다. [인정근거] 갑 제1, 2호증, 제4호증, 제6, 7호증의 각 기재, 을 제5호증 내지 제8호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 토지의 소유자로서 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 토지를 점유하고 있는 피고에 대하여 소유권에 기한 방해배제청구권에 기하여 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도를 구할 수 있다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 이 사건 토지의 점유로 인한 부당이득반환 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 토지를 점유함으로써 이로 인한 이익을 얻고 원고에게 손해를 가하였다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지의 점유로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

그러나 나아가 피고가 원고에게 반환하여야 할 부당이득금의 액수에 관하여 보건대, 통상 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 특별한 사정이 없는 한 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인데, 이

사건 토지의 차임이 원고가 구하고 있는 바와 같이 월 200,000원이라는 점에 관하여는 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 아니한다.

3. 피고의 항변 및 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

- 1) 피고는 1994. 10. 31.경 망 C으로부터 이 사건 분할 전 토지를 179,200,000원에 매수하였고, 그 무렵 망 C에게 위 매매대금 전부를 지급하였다.
- 2) 이처럼 피고가 이 사건 분할 전 토지의 실질적인 소유자였기 때문에 J의 처인 H와 J가 망 C이 아닌 피고로부터 위 E 토지 및 G 토지를 각 37,500,000원과 35,200,000원에 매수한 후 피고에게 그 매매대금을 지급하였던 것이고, 망 C이나 원고가 피고에게 이 사건 토지의 점유·사용에 관하여 임대료 등의 지급을 구하지 않았던 것이다.
- 3) 따라서 피고는 위와 같은 정당한 권리에 의하여 이 사건 토지를 점유하고 있는 것이므로, 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 없다.
- 4) 나아가 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여 위 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고가 대전도시공사로부터 위 K 토지에 관하여 지급받은 매매대금도 본래 피고에게 지급되었어야 하는 것이므로, 원고는 피고에게 위 53,800,990원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다2) .

나. 판단

- 1) 피고가 1994. 10. 31.경 망 C으로부터 이 사건 분할 전 토지를 매수한 후 그 매매대금 179,200,000원 전부를 지급하였는지 여부에 관하여 본다.
- 2) 을 제1호증, 제9, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 1997. 3. 7.경 대전시 동구 L 토지대금으로 이천만원을 영수하였다는 기재 아래에 피고의 서명과 날인이 있는 영수증이 작성된 사실, 3가 1999. 12. 10. 주식회사 하나은행으로부터 17,400,000원을 대출받은 사실, 3가 2000. 6. 3. 피고의 하나은행 통장계좌로 10,800,000원을 송금한 사실, 망 C이나 원고가 피고에게 이 사건 건물의 신축 이후 이 사건 소재지에 이르기까지 이 사건 토지의 점유로 인한 임대료 등의 지급을

청구한 바는 없는 사실이 각 인정된다.

3) 그러나 갑 제3호증, 제9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고가 1994. 10. 31.경 C와 사이에 이 사건 분할 전 토지에 관하여 체결하였다고 주장하는 매매계약에 관하여 매매계약서가 존재하지 않는 점, ② 피고가 주장하는 바와 같이 매매대금 179,200,000원은 상당한 거액임에도 불구하고 위 돈이 망 C에게 지급되었다는 점을 인정할 만한 증거가 전혀 없는 점, ③ 피고가 이 사건 분할 전 토지를 매수한 후 그 대금을 전부 지급하였다고 한다면, 그럼에도 불구하고 그 토지에 관하여 약 20년이 경과하도록 소유권이전등기가 경료되지 않은 사정을 쉽게 납득하기 어려운 점, ④ 이처럼 장기간 소유권이전등기가 마쳐지지 않았을 뿐만 아니라 위 기간 동안 피고와 망 C 사이에 이 사건 분할 전 토지에 관하여 매매계약이 체결되고 매매대금이 전부 수수되었다거나 이 사건 토지 등의 실질적인 소유권이 피고에게 있다는 점을 인정하는 그 어떠한 문서도 작성된 사실이 없는 점, ⑤ 피고가 이 사건 토지 등에 관하여 세금을 납부하거나 등기권리증을 소지하는 등 피고가 이 사건 분할 전 토지의 실질적인 소유자로서 권리를 행사하거나 의무를 부담하였다고 볼 만한 사정이 보이지 않는 점, ⑥ 피고가 이 사건 분할 전 토지 중 그 일부를 매수한 J로부터 매매대금을 지급받았다는 주장에 관하여도 피고와 J, H 사이에 작성된 매매계약서가 존재하지 않을 뿐만 아니라, 피고가 주장하는 매매대금 중 일부에 관하여는 그 수수에 관한 증거가 전혀 없고, 위 2)항에서 본 각 돈도 피고가 실질적 소유자로서 토지의 매매대금으로 지급받았다고 단정하기 어려운 점 등에 비추어 볼 때, 피고의 주장사실에 부합하는 듯한 증인 J의 일부 증언, 갑 제2, 3호증의 각 기재는 믿기 어렵고, 위 2)항에서 인정된 사실만으로는 피고의 주장사실을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

4) 따라서, 피고의 위 항변 및 반소청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박가현

별지

건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 없다고 주장하나, 이는 원고의 본소청구에 대한 항변사유에 불과하고, 원고에게 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다거나 매매대금 등을 지급할 의무가 있다는 주장은 반소청구에 해당한다.