

부산지방법원 동부지원 2015. 12. 18 선고 2014가단14063(본소), 2015가단204221(반소),
2015가단204351(병합) 판결 [건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 1. B

피고 2. C

3. D

변론 종결 2015. 11. 18.

판결 선고 2015. 12. 18.

주 문

1. 피고(반소원고) B은 원고(반소피고)에게 12,192,006원 및 이에 대하여 2015. 10. 26.부터 2015. 12. 18.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 C은 원고에게 부산 기장군 E 대 315㎡ 중 별지 감정도 (2) 표시 2, 20, 19의 각 점 위에 있는 담장 5.5m 및 대문을 각 철거하고, 같은 감정도 (2) 표시 1, 2, 20, 19, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '마' 부분 토지 5㎡를 인도하고, 634,050원 및 2015. 5. 22.부터 위 토지 인도완료시까지 월 5,680원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고 D은 원고에게 별지 목록 기재 각 건물 및 부산 기장군 E 대 315㎡ 중 별지감정도 (1) 표시

16, 17, 18, 19, 20, 21, 22의 각 점 위에 있는 담장 38.20m를 철거하고, 같은 감정도 (1) 표시 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나'부분 토지 82㎡를 인도하고, 금 869,359원 및 2015. 1. 1.부터 위 토지의 인도완료시까지 월 금 121,980원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) B에 대한 나머지 청구를 기각한다.

5. 소송비용은 원고와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고) B이 부담하고, 원고와 피고 D, C 사이에 생긴 부분은 피고 D, C이 각부담한다.

6. 제1 내지 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다.)에게, 피고(반소원고, 이하 '피고'라한다.) B은 금 12,200,000원 및 이에 대하여 소장부분 송달 다음날부터 판결선고시까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라. 및 주문 제2, 3항과 같다.

반소 청구취지 : 원고는 피고 B에게 부산 기장군 E 대 315㎡ 중 별지 감정도(1) 표시16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 82㎡에 관하여 2005. 7. 19.경 점유취득시효 완성을원인으로 한 소유권이 전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 1990. 4. 4. 부산 기장군 E 대 315㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다.)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B, C은 이 사건 토지에 인접한 부산 기장군 F 전 142㎡를 피고 B이 150/430 지분, 피고 C이 280/430지분으로 각 공유하고 있는 공유자들이다.

다. 피고 B은 1985. 5. 14.경 소외 G으로부터 부산 기장군 F 토지 중 소외 G 지분150/430과 별지 목록 기재 각 건물을 매수하고, 같은 해 7. 19. 위 F 토지에 대한 지분소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고 B은 위와 같이 이 사건 건물을 매수하여 점유하면서 그 부지인 F 토지 일부및 이 사건 토지 중 별지 감정도 (1) 표시 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 10, 11, 12, 13,14, 15, 16의 각 점을 연결한 선내 '나' 부분 82㎡을 점유하기 시작하였고, 이 사건 토지 지상 별지 감정도 (1) 표시 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22의 각 점을 연결한 선상에 위치한 담장 38.2㎡을 소유하고 있었다.

라. 피고 C은 이 사건 토지 지상 별지 감정도 (2) 표시 2, 20, 19의 각 점을 연결한 선상에 위치한 담장 및 대문을 소유하고 있고, 같은 감정도 표시 1, 2, 20, 19, 1의 각점을 순차로 연결한 선내 '마' 부분 5㎡를 점유하고 있다.

마. 피고 D은 2014. 5. 26.경 피고 B으로부터 이 사건 토지 지상에 별지 목록 기재각 건물과 담장을 매수하였고, 같은 날 위 각 건물에 대한 소유권이전등기를 마쳤으며건물 부지 부분에 대한 점유를 이전받아 현재 점유하고 있다.

바. 별지 감정도 (1) 표시 선내 '나' 부분의 2004. 6. 17.부터 2014. 5. 26.까지의 임료는 합계 12,192,006원(2004. 6. 17.부터 2013. 12. 31.까지의 임료 합계 11,616,400원 +2014. 1. 1.부터 2014. 5. 25.까지 145일간의 임료 575,606원(=1,448,940×145÷365)의 합계), 2014. 5. 27.부터 2014. 12. 31.까지의 임료는 합계 873,334원(1,448,940원×220÷365), 2015. 5. 21. 기준 월 임료는 121,980원이고, 별지 감정도 (2) 표시 선내 '마' 부분의 2004. 6. 17.부터 2015. 5. 21.까지의 임료는 합계 634,050원, 2015. 5. 21. 기준 월 임료는 5,680원이다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을가 제1 내지 8호증의 각 기재(가지번호있는 것은 각 가지번호 포함), 대한지적공사 기장군지사에 대한 측량감정촉탁결과, 감정인 H, I 에 대한 각 감정결과, 대한지적공사 기장군지사, 부산광역시 기장군청 건축과에 대한 각 사실조회 회신, 이 법원의 현장검증 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

원고는, 피고들이 이 사건 부동산을 무단 점유하고 있으므로, 각 지상 건물의 철거,점유부분의 인도 및 부당이득의 반환을 구하고 있고, 피고 B, D은 소외 G으로부터 이 사건 각 건물을 매수한 이래 20년간 소유의 의사로 평온 · 공연하게 점유하였으므로 점유취득시효가 완성되었다고 주장한다.

3. 판단

가. 본소 청구원인에 대한 판단

살피건대, 위 각 인정사실에 의하면, 원고에게, ① 피고 B은 12,192,006원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경 신청서 부분 송달일인 2015. 10. 26.부터 이 사건판결 선고일인 2015. 12. 18.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, ② 피고 C은 부산 기장군 E 대 315㎡ 중 별지감정도 (2) 표시 2, 20, 19의 각 점 위에 있는 담장 5.5m 및 대문을 각 철거하고, 같은 감정도 (2) 표시 1, 2, 20, 19, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '마' 부분 토지 5㎡를 인도하고, 6634,050원 및 2015. 5. 22.부터 위 토지 인도완료시까지 월 5,680원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, ③ 피고 D은 별지 목록 기재 각 건물 및 부산 기장군 E 대315㎡ 중 별지 감정도 (1) 표시 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22의 각 점 위에 있는 담장 38.20m를 철거하고, 같은 감정도 (1) 표시 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 10, 11, 12, 13,14, 15, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나'부분 토지 82㎡를 인도하고, 원고가 구하는 바에 따라 869,359원 및 2015. 1. 1.부터 선내 '나'부분 토지 82㎡의 인도완료시까지월 금 121,980원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다고 할 것이다. 원고는 피고B에 대하여 2014. 12. 31. 이전의 차임상당의 부당이득금으로 12,200,000원을 구하고 있으나 12,192,006원을 초과하는 금액에 대한 부분은 이를 인정할 증거가 없으므로 이부분 원고의 주장은 이유 없다.

나. 피고 B, D의 항변 및 피고 B의 반소청구에 대한 판단

1) 이에 대하여 피고 B, D은, 피고 B이 1985. 7. 19.부터 소유의 의사로 평온 · 공연하게 원고 소유의 이 사건 토지 부분 중 일부를 점유하였으므로 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고의 본소청구는 이유 없고, 오히려 반소로 원고는 피고 B에게 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를

마쳐줄 의무가 있다고 주장한다.

2) 지상 건물과 함께 그 대지를 매수 취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수 취득한 대지에 속하는 것으로 믿고 위 인접 토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하여 왔다면 특별한 사정이 없는 한 인접 토지에 대한 점유 역시 소유의 의사가 있는 자주점유라고 보아야 할 것이고(대법원 1992. 5. 26. 선고 92다2844, 91다2851, 2868 판결 참조), 한편 매매 대상 건물 부지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히초과하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하며, 이러한 경우에는 매도인이 그 초과 부분에 대한 소유권을 취득하여 이전하여 주기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매로 보아야 하고 따라서 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다 할 것이다(대법원 1998. 11. 10. 선고 98다32878 판결 참조).

3) 이 사건에 관하여 보건대, 위 각 인정사실에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 피고 B이 소외 J으로부터 매수한 토지는 부산 기장군 F 전 142㎡의 공유지분인 점(피고 B이 150/430 지분을 매수한 점을 고려하면 피고 B이 실질적으로 매수한 면적은 49㎡에 불과하다.), 이에 반하여 피고 B 및 D이 별지 목록 기재 각 건물을 점유하면서 침범한 이 사건 토지 부분은 82㎡에 이르는 점 등을 종합하면, 별지 목록 기재 각 건물이 침범한 면적이 실제 피고 B이 매수하였던 토지의 면적을 상당히 초과하여 특별한 사정이 없는 한 피고 B은 이러한 사실을 알고 있었던 것으로 보아야 할 것이므로, 피고B의 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다고 할 것이다.

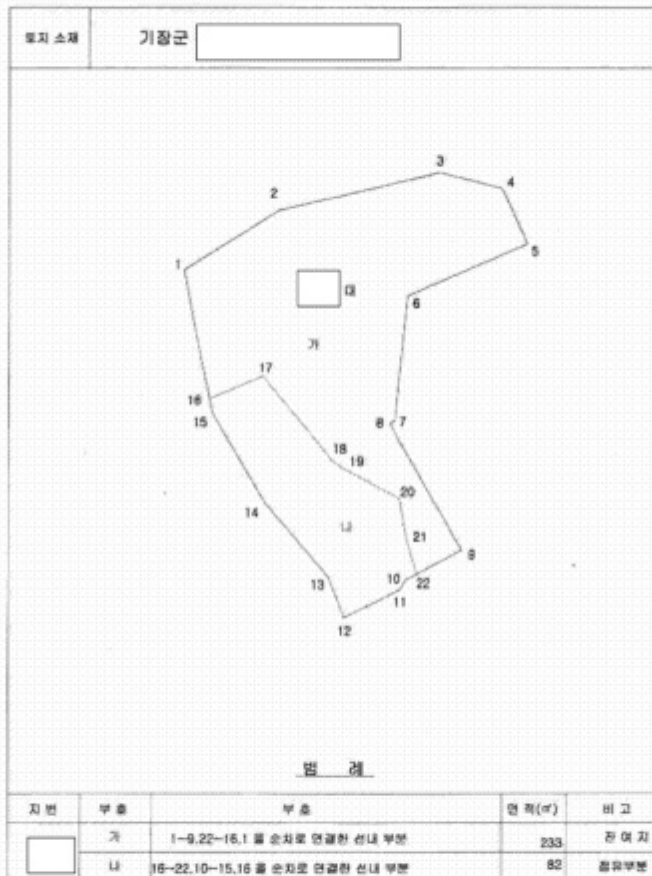
따라서, 피고 B의 위 항변 및 반소청구는 이유 없다.

4. 결론

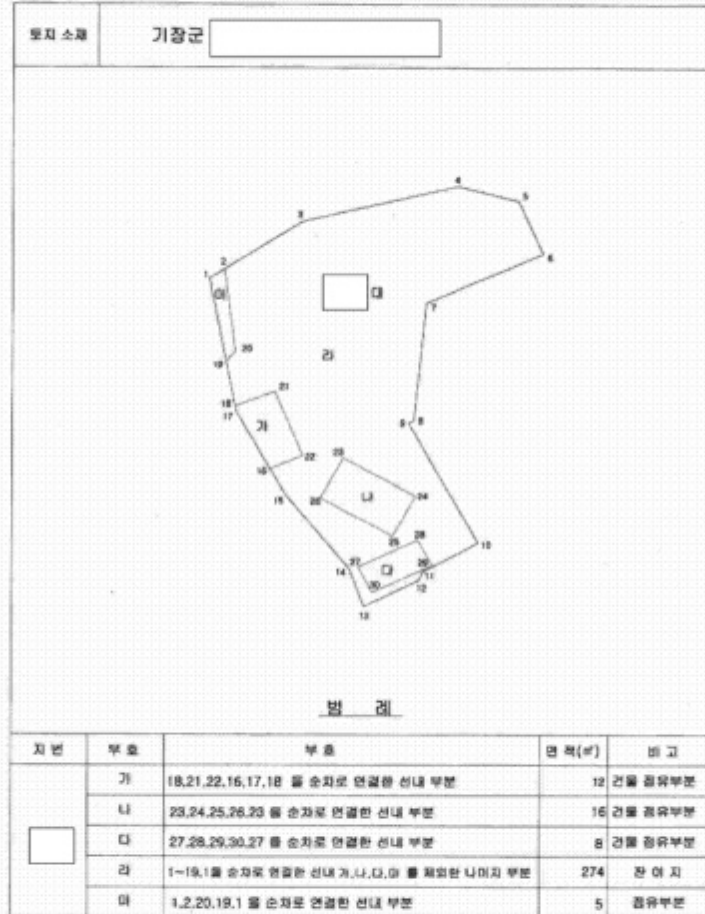
그렇다면, 원고의 피고 C, D에 대한 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고B에 대한 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고 B의 원고에 대한 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이동호

감정도 (1)



감정도 (2)



별 지

1. 부산 기장군 [] 대 315㎡를 침범하여 건축되어 있는 시멘트블록조 슬라브지붕 단층 건물 중 별지 감정도 (2) 표시 18, 21, 22, 16, 17, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 12㎡
2. 부산 기장군 [] 대 315㎡ 지상에 건축되어 있는 별지 감정도 (2) 표시 23, 24, 25, 26, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나' 부분 시멘트블록조 스테트지붕 단층 건물 16㎡
3. 부산 기장군 [] 대 315㎡ 지상에 건축되어 있는 별지 감정도 (2) 표시 27, 28, 29, 30, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 '다' 부분 시멘트블록조 스테트지붕 단층 건물 8㎡