

서울남부지방법원 2018. 12. 11 선고 2017가단26205(본소), 2018가단16533(반소),  
2018가단245188(반소) 판결 [가건물철거 및 토지인도  
등 · 소유권이전등기절차이행 · 소유권이전등기절차이행]

---

## 전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)1. B

2. C교회

변론 종결2018. 11. 20.

판결 선고2018. 12. 11.

## 주 문

1. 피고(반소원고) B은 원고(반소피고)에게,

가. 서울 강서구 D 전 66㎡ 중 별지 1. 도면 표시 7, 8, 9, 10, 4, 5, 6, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ부분 21㎡를 인도하고, 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10의 각 점을 순차로 연결한 선상에 축조되어 있는 세멘블럭조 높이 1.8m의 담장 및 철판조 출입대문을 철거하고,

나. 15,689,410원 및 2018. 9. 29.부터 위 철거 및 인도 완료시까지 매월 85,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고) C교회는 원고에게,

가. 서울 강서구 D 전 66㎡ 중 별지 도면 표시 4, 10, 11, 12, 3, 4의 각 점을 순차로 연결한 ㄷ부분 지상 가건물 7㎡를 철거하고 위 토지를 인도하고,

나. 5,228,136원 및 2018. 9. 29.부터 위 철거 및 인도 완료시까지 매월 28,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)들의 반소 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여, 10%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.
5. 제1항, 제2항은 각 가집행 할 수 있다.

N

### 청 구 취 지

본소1) : 피고(반소피고, 이하 피고라고 한다) B은 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다)에게 서울 강서구 D 전 66㎡ 중 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 4, 5, 6, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ부분 21㎡를 인도하고, 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10의 각 점을 순차로 연결한 선상에 축조되어 있는 세멘블럭조 높이 1.8m의 담장 및 철판조 출입대문을 철거하고, 28,808,000원 및 2018. 9. 29.부터 위 철거 및 인도 완료시까지 매월 85,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라. 피고 C교회(이하 피고 교회라고 한다)는 원고에게, 서울 강서구 D 전 66㎡ 중 별지 도면 표시 4, 10, 11, 12, 3, 4의 각 점을 순차로 연결한 ㄷ부분 지상 가건물 7㎡를 철거하고 위 토지를 인도하고, 9,602,000원 및 2018. 9. 29.부터 위 철거 및 인도 완료시까지 매월 28,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

피고 B의 반소 : 원고는 피고 B에게 서울 강서구 D 전 66㎡ 중 별지 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ부분 21㎡에 관하여 2000. 12. 11. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

피고 교회의 반소 : 원고는 피고 교회에게 서울 강서구 D 전 66㎡ 중 별지도면 표시 10, 11, 12, 3, 4, 10의 각 점2) 을 차례로 연결한 선내 ㄷ부분 7㎡에 관하여 2000. 12. 11. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 원고는 피고 교회에게 서울 강서구 D 전 66㎡ 중 별지 도면 표시 10, 11, 12, 3, 2, 1, 7, 8, 9, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 25㎡의 1/3에 관하여 2000. 12. 11. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 1996. 12. 28. 서울 강서구 D 전 66m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B은 1980. 12. 11. E으로부터 이 사건 토지에 인접한 서울 강서구 F 대 149m<sup>2</sup>(이하 'F 토지'라고 한다) 및 그 지상 연와조 세멘와즙 지하 9.36m<sup>2</sup> 1층 73.19m<sup>2</sup> 건물(G이 1974. 12. 30. 신축)을 매수한 다음, 1994. 9. 3.경 연와조 평스라브지붕 3층 다가구주택 지층 82.04m<sup>2</sup>, 1층 82.04m<sup>2</sup>, 2층 83.67m<sup>2</sup>, 3층 33.25m<sup>2</sup>(이하 피고 B 소유 건물이라 한다)로 재건축하였다.

다. 이 사건 토지 인근 H 대 103m<sup>2</sup>는 국유인바, 피고 교회가 임차하여 1995. 3.경 목조 슬레이트지붕 가건물 52.89m<sup>2</sup>의 교회건물(이하 피고 교회 소유 건물이라 한다)을 건축하고 그 부지로 사용하고 있다.

라. 피고 B 소유 건물 중 일부는 이 사건 토지 중 중 별지 도면 표시 7, 8, 9, 10, 4, 5, 6, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 L부분 21m 지상에 있다. 위 L부분의 임대료 상당액은 별지 2. 표 기재와 같다.

마. 피고 교회 소유 건물 중 일부는 이 사건 토지 중 별지도면 표시 10, 11, 12, 3, 4, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 C부분 7m에 있다. 위 C부분의 임대료 상당액은 별지 3. 표 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증, 을가 제1, 2호증, 을나 제1호증의 각 기재, 한국국토정보공사 강서양천지사장에 대한 측량감정 축탁결과, 감정인 I에 대한 임료감정 축탁결과, 변론 전체의 취지

### 2. 본소 청구에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 토지의 소유자이고, 피고들은 그 소유 건물의 부지로 이 사건 토지 중 L, C부분을 각 점유하고 있다고 할 것이므로 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 토지 중 L, C부분 지상에 각 건축된 부분을 철거하고 그 토지를 인도하고, 사용이익 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 한편 피고들은 원고의 부당이득반환채권 중 이 사건 소 제기일로부터 10년이 도과한 부분은

소멸시효가 완성되었다고 주장한다. 원고가 피고들에게 차임 상당의 부당이득반환을 구하는 의사표시가 담긴 이 사건 소장이 2017. 10. 11. 이 법원에 접수된 사실은 기록상 명백하므로, 그로부터 역산하여 10년이 도과한 2007. 10. 10.까지의 부당이득반환채권은 소멸시효가 완성되었다. 따라서 피고들의 이 부분 항변은 이유 있다.

다. 따라서 피고들이 원고에게 반환하여야 할 부당이득의 액수는 다음과 같다.

1) 피고 B: 15,689,410원(= 2007. 10. 11.부터 2007. 12. 28.까지 임료 321,410원3) + 2007. 12. 29.부터 2018. 9. 28.까지 임료 15,368,000원) 및 2018. 9. 29.부터 위 인도 완료시까지 매월 85,000원의 비율에 의한 돈

2) 피고 교회 : 5,228,136원(= 2007. 10. 11.부터 2007. 12. 28.까지 임료 107,136원4) + 2007. 12. 29.부터 2018. 9. 28.까지 임료 5,121,000원) 및 2018. 9. 29.부터 위 인도 완료시까지 매월 28,000원의 비율에 의한 돈

### 3. 피고 B의 반소 청구에 관한 판단

#### 가. 피고 B의 청구

피고 B은 F 토지 및 지상 주택에 대한 소유권을 취득한 1980. 12. 11.부터 현재까지 위 주택의 담장, 출입문 및 통행로 부지인 위 ㄴ 부분 21m<sup>2</sup>에 대하여 20년 이상 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하였다고 할 것이므로, 점유 개시 후 20년이 경과한 2000. 12. 11.에는 이 사건 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었다. 그러므로 원고는 피고 B에게 위 ㄴ 부분 21m<sup>2</sup>에 관하여 취득시효의 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### 나. 판단

민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되지만, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 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 추정이 깨어진다고(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조).

피고 B이 1980. 12. 11. E의 점유를 승계하여 현재까지 위 ㄴ 부분 21㎡을 피고 B 소유 건물의 대지로 점유하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같다. 그러나 피고 B 소유 건물의 전 소유자 G, E로부터 피고에 이르기까지 이 사건 토지 중 ㄴ 부분을 피고 B 소유 건물의 대지로서 매수한 바 없고 단순히 F 토지 지상 내에 건축된 것으로 알고 있었다는 것이며, 언제 어떻게 이 사건 토지 중 ㄴ 부분에 관한 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 있었는지 관하여 구체적으로 사실관계를 설명하거나 어떠한 자료를 제출하는 것도 없다. 또한 피고 B은 앞서 살펴본 바와 같이 1994. 10. 3.경 피고 B 소유 건물을 건축면적을 넓혀(1층 73.19㎡ → 1층 82.04㎡) 재건축하기까지 하였음에도 경계측량을 한 사실이 없다는 주장만 하고 있다. 이러한 사정을 앞에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고 B은 원고 소유의 이 사건 토지 중 ㄴ 부분에 대한 점유를 개시할 당시에 성질상 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사정을 잘 알면서 이를 점유하였다고 봄이 상당하므로, 피고가 이 사건 토지 중 ㄴ 부분을 소유의 의사로 점유한 것이라는 추정은 깨어졌다고 보아야 하고, 달리 특별한 사정이 없는 한 피고의 점유는 타주점유라고 보아야 한다. 따라서 피고 B이 이 사건 토지 중 ㄴ 부분을 소유의 의사로 20년 넘게 점유하였음을 전제로 하는 피고의 항변과 반소 청구는 이유 없다.

#### 4. 피고 교회의 반소 청구에 관한 판단

피고 교회 역시 소유의 의사로 이 사건 토지 중 일부를 20년간 점유하였다는 이유로 취득시효의 완성을 주장하나, 앞서 살펴본 바와 같이 피고 교회는 국가 소유의 땅을 임차하여 점유하였다는 것이어서, 소유의 의사가 인정될 수 없으므로 피고 교회의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(피고 교회의 주장을 국가 소유의 토지를 임차하며 원고 소유 토지를 점유하였다는 취지로 본다고 하더라도, 앞서 살펴본 바와 같이 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것으로 보아야 할 것이어서, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정이 깨어진다.).

#### 5. 결론

원고의 본소 청구를 일부 인용하고, 피고들의 반소 청구를 각 기각한다.

판사박성인

별지

오기로 보인다.

2) 피고 교회는 별지 도면의 번호 표시를 달리 기재하였으나 같은 목적물에 대한 도면이므로 이를 일괄하여 같은 일련 번호로 기재한다.

3) = 1,485,000원 \* 79/365, 원미만 버림

4) = 495,000원 \* 79/365, 원미만 버림