

서울북부지방법원 2022. 12. 13 선고 2021나34795(본소), 2021나34801(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 법무법인 매헌

담당변호사 김성은, 이형조

소송복대리인 변호사 고준승

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 법무법인 이인

담당변호사 김규봉

변 론 종 결 2022. 10. 11.

판 결 선 고 2022. 12. 13.

제1 심판결 서울북부지방법원 2021. 4. 23. 선고 2019가단116631(본소), 2020

가단150453(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에 게,

1) 경기 연천군 D 묘지 562㎡ 중 별지 도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ부분 시멘트 블록조 단층 건물 67㎡를 철거하고,

2) 경기 연천군 D 묘지 562㎡를 인도하고,

3) 6,803,572원 및 2020. 6. 25.부터 위 나.항 기재 토지의 인도완료일까지 월 94,275원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 경기 연천군 D 묘지 562㎡에 대하여 2012. 1. 30. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각한다. 반소 청구취지와 같다1).

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

가. 원고의 부친 E은 1991. 12. 26. 수복지역 내 소유자미복구 토지의 복구등록과 보존등기에 관한 특별조치법(법률 제3627호)에 따라 경기 연천군 D 묘지 562㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관한 토지소유자복구등록 심사청구(이하 ‘이 사건 심사청구’라 한다)를 하였고,

연천군토지소유자복구심사위원회는 1992. 3. 5.부터 1992. 6. 4.까지 공고를 하여 이의가 없고,

보증인 등의 사실조사를 거쳐 E이 이 사건 토지를 소유한 사실을 확인한 후 1992. 11. 30. 이 사건

심사청구를 가결하였다.

나. E은 1993. 6. 9. 이 사건 토지에 관한 소유권보존등기를 경료하였다.

다. 한편, E은 수해를 입은 친척인 F에게 이 사건 토지를 무료로 사용하게 해주었고, F는 그 무렵부터 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 그 부분에 시멘트 블록조 단층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하여 거주하였다.

라. F는 1991. 11. 초순경 피고에게 이 사건 건물을 4,000,000원에 매도하였고, 피고는 F에게 1991. 11. 6.경 2,600,000원, 1991. 11. 17.경 1,400,000원을 각 지급하였다.

마. 피고는 1991. 11. 말경 이 사건 건물을 인도받은 후 1992. 1. 30. 경기 연천군 H에 주민등록 전입신고를 마치고, 그 무렵부터 현재까지 이 사건 토지 및 건물을 이 사건 건물의 부지 및 텃밭 등으로 점유하며 사용하고 있다.

바. E은 2015. 6. 26. 사망하였고, 원고는 2015. 7. 16. 이 사건 토지에 관하여 2015. 6. 26.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다.

사. 이 사건 토지의 2015. 6. 25.부터 2020. 6. 24.까지의 임료는 6,803,572원이고, 2020. 6. 25.이후의 기준 임료는 월 94,275원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 영상, 제1심 증인 F의 일부 증언, 제1심 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁결과, 제1심 법원의 감정인 G에 대한 임료감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소에 대한 판단

가. 본소 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 토지상에서 이 사건 건물을 사실상 소유하며 원고의 이 사건 토지의 사용을 방해하고 그 임료 상당의 부당이득을 얻고 있는바, 건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당하는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자(등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다고 할 것이나 그 건물을 매수하여 점유하고 있는 자는 등기부상 아직 소유자로서의 등기명의가 없다

하더라도 그 권리의 범위 내에서 그 점유중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있고, 그 건물이 건립되어 있어 불법으로 점유를 당하고 있는 토지소유자는 위와 같은 지위에 있는 건물점유자에게 그 철거를 요구할 수 있다고 해석하여야 할 것이므로(대법원 1969. 7. 8. 선고 69다665 판결, 대법원 1988. 9. 27. 선고 88다카4017 판결 참조), 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 토지의 2015. 6. 25.부터 2020. 6. 24.까지의 임료 상당액인 6,803,572원 및 2020. 6. 25.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 94,275원의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 선의의 점유자로서 토지 이용 상당액을 반환할 의무가 없다는 주장

피고는 이 사건 건물뿐만 아니라 이 사건 토지를 F에게 매수하여 점유하였고 원고의 부친 E도 피고에게 이 사건 토지에 대한 자신의 권리를 주장하지 않았는바, 토지를 사용함으로써 얻는 이득은 그 토지로 인한 과실과 동일시할 것이므로, 민법 제201조 제1항에 의하여 피고와 같은 선의의 점유자는 과실수취권에 기하여 그 점유·사용으로 인한 이득을 그 타인에 해당하는 원고에게 반환할 의무가 없다고 주장한다.

살피건대, 아래에서 보는 바와 같이 피고가 이 사건 건물만을 F로부터 매수하였을 뿐 이 사건 토지를 권리자인 E으로부터 매수한 바는 없고 달리 피고에게 이 사건 토지에 대한 과실수취권을 포함하는 본권이 있음을 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 하는 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 건물철거 청구는 신의칙에 반하거나 권리남용에 해당한다는 주장피고는, 법정지상권을 취득할 지위에 있는 자에 대하여 대지소유자가 소유권에 기하여 건물철거를 구함은 지상권의 부담을 용인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무있는 자가 그 권리자를 상대로 한 청구로서 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다는 법리를 이 사건에 유추적용하면 원고는 피고에게 점유취득시효 완성을 원인으로 소유권이전등기를 해줄 의무가 있음에도, 피고에 대하여 건물철거를 구함은 신의칙에 반하거나 권리남용에 해당한다고 주장한다.

살피건대, 민법 제366조에 의한 법정지상권 또는 관습에 의한 법정지상권이 인정되려면 동일인의 소유에 속하는 토지와 그 위에 있는 가옥이 경매 기타 적법한 원인행위로 인하여 각기 그 소유자를 달리하는 경우에 발생하는 것이며 토지와 그 위의 가옥의 소유자를 각각 달리하고 있던 중 토지 또는 가옥만이 경매 기타 원인으로 다시 다른 사람에게 소유권이 이전된 경우에는 인정할 수 없는바(대법원 1988. 9. 27. 선고 88다카4017 판결), 이 사건 토지와 건물이 동일인에게 속한 적이 없었던 이상 이 사건 건물을 위한 법정지상권이 성립할 여지가 없고, 피고의 취득시효 주장이 받아들여질 수 없음은 아래에서 보는 바와 같으며, 달리 피고 주장의 위 법리가 이 사건에 유추적용되어야 할 사정도 없으므로, 이를 전제로 한 피고의 신의칙 위반 내지 권리남용 주장도 이유 없다.

3. 반소에 대한 판단

가. 당사자의 주장 요지

피고는, 1991. 11. 초순경 F로부터 이 사건 토지 및 건물을 4,000,000원에 매수하였고, 1992. 1. 30.부터 소유의 목적으로 평온, 공연하게 20년 동안 점유하여 이 사건 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 원고는, 피고의 점유는 무단점유에 불과하다는 취지로 주장한다.

나. 판단

1) 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 무단 점유한 것이 입증된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 가지고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조).

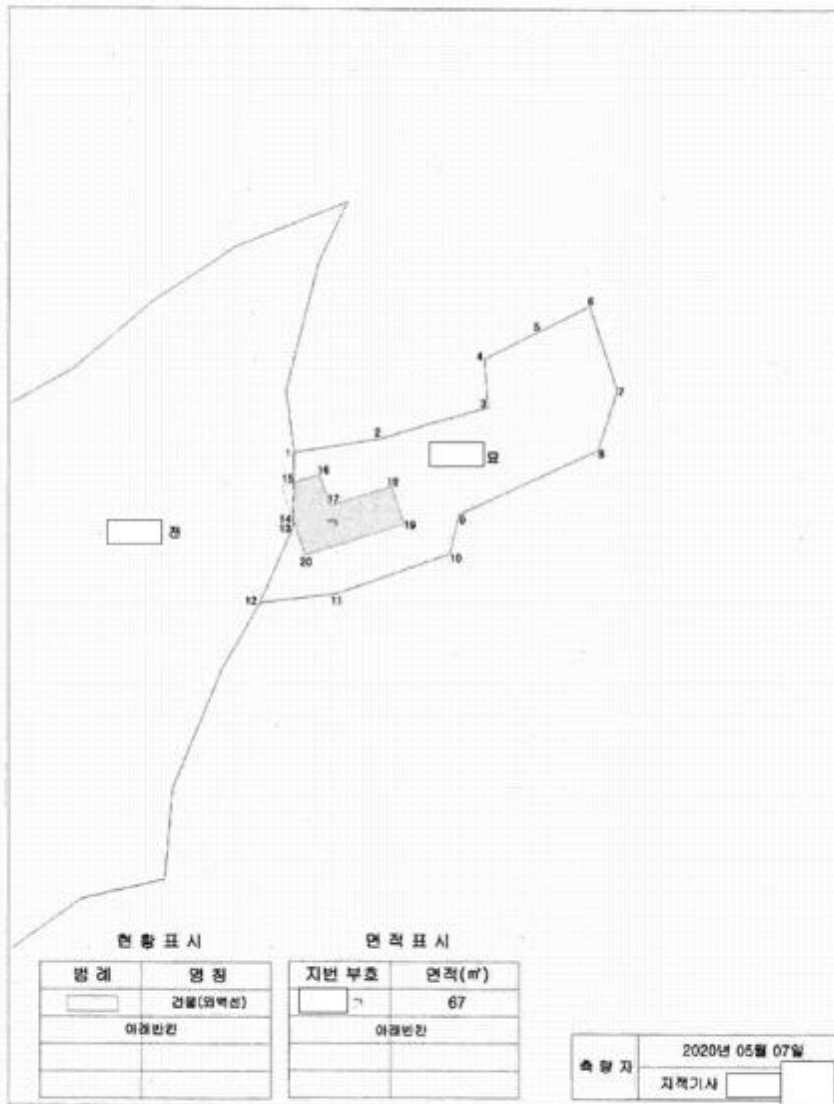
2) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 채택한 증거들과 갑 제5호증의 1 내지 15의 각 일부 기재, 당심의 감정인 I에 대한 시가감정축탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 제1심 증인 F는 이 사건 법정에서 피고에게 이 사건 건물만을 매도하였고, 그 당시 피고에게 이 사건 토지는 E의 소유임을 고지했다고 증언한 점, ② 당심의 감정인 I에 대한 시가감정축탁결과에 의하더라도 이 사건 토지의 1991. 11. 6.경 시가는 4,788,240원에 이른다는 것으로, 피고가 이 사건 건물과 이 사건 토지를 합한 매수가액으로 지급하였다는 4,000,000원을 초과하고 이는 당시의 물가사정 등을 감안하면 그 격차가 작지 않다고 보이며, 가사 피고의 주장대로 이 사건 건물이 1960년대에 지어진 낡은 건물이라고 하더라도 달리 보기 어려운 점, ③ 연천군토지소유자복구심사위원회는 피고가 이 사건 건물에 거주하는 1992. 3. 5.부터 1992. 6. 4.까지 3개월간 이 사건 토지에 대한 E의 소유권복구 공고를 하였고, 그 무렵 보증인 등의 사실조사를 거쳤음에도 이 사건 건물에서 거주하는 피고는 위 위원회에 별다른 의견을 제출하지 않은 것으로 보이는데, 당시 E의 주거지가 '연천군 J'로서 이 사건 토지 인근이고 피고의 주장에 의하더라도 E은 마을이장을 지내기도 하였다는 것이며 피고 주장대로 E에게 이 사건 토지가 아닌 K 토지에 대한 지료로 마늘을 주었을 정도로) 친분관계가 없지 않았는데, E과 보증인들 및 연천군토지소유자복구심사위원회 소속 공무원들이 이 사건 토지에 대한 소유권확인 과정에서 한결같이 피고에게 이를 묵비하고 절차를 진행하였다고 보기는 어려운 점, ④ 피고는 1991. 11. 초순경 이 사건 건물 및 토지를 F로부터 매수할 당시 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 역시 경료받기로 약정하였다고 주장하고 있음에도, 이후 약 30년 동안 이 사건 토지의 소유권이전등기절차를 이행하기 위한 아무런 조치도 취하지 않았는바, 통상 부동산 매수인이 소유권이전등기청구권만을 매수한 채 장기간 그 등기에 대하여는 별다른 조치를 취하지 않으리라는 것은 상정하기 어려우므로 피고의 위와 같은 행동은 쉽게 납득하기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 피고의 점유는 타주점유였다고 봄이 상당하고 을 제2, 5호증의 각 기재만으로는 이를 뒤집기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 하는 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(오히려 위 각 증거들에 의하면, 피고는 이 사건 토지가 E의 소유라고 인지하고 있었다고 봄이 상당하다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 본소 및 반소에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 황기선, 판사 이상윤, 판사 김광섭

감 정 도



- 1) 항소장 중 '2020. 1. 30.'은 '2012. 1. 30.'의 오타임이 명백하다.
- 2) 다만, 채권자인 원고는 위 마늘을 이 사건 토지의 지료로 받았다고 주장한다.