

서울중앙지방법원 2017. 11. 9 선고 2017나39350(본소), 2017나39367(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

재판경과

서울중앙지방법원 2017. 11. 9 선고 2017나39350(본소), 2017나39367(반소) 판결

서울중앙지방법원 2017. 5. 16 선고 2016가단5184226 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A아파트재건축조합

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2017. 9. 19.

판결 선고 2017. 11. 9.

제1심판결 서울중앙지방법원 2017. 5. 16. 선고 2016가단5184226(본소),

2016가단5263259(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 이 사건 본소에 대한 항소를 기각한다.
2. 피고(반소원고)가 이 법원에서 교환적으로 변경한 반소 청구 및 예비적으로 추가한 반소 청구를 모두 기각한다.
3. 소송총비용은 본소 및 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 서울 동작구 C 대 42,478㎡ 중 별지 도면 표시 76, 85, 86, 48, 49, 75, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 지상 대문 6㎡, 같은 도면 표시 47, 83, 84, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 지상 계단 1㎡, 같은 도면 표시 89, 90, 92, 91, 89의 각 점을 순차로 연결한 선내 '1' 부분 지상 온실 3㎡, 같은 도면 표시 93, 94, 95, 92, 93의 각 점을 순차로 연결한 선내 '2' 부분 2층 가건물 10㎡, 같은 도면 표시 97, 98, 99, 100, 101, 96, 97의 각 점을 순차로 연결한 선내 '3' 부분 3층 가건물 2㎡, 같은 도면 표시 103, 104, 105, 47, 95, 94, 102, 103의 각 점을 순차로 연결한 선내 '4' 부분 지상 계단 샷시 7㎡를 각 철거하고, 같은 도면 표시 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 47, 90, 89, 88, 87, 48, 86, 85, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분의 대지 31㎡, 별지 도면 표시 76, 85, 86, 48, 49, 75, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분의 대지 6㎡, 같은 도면 표시 87, 88, 89, 91, 48, 87의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분의 대지 13㎡, 같은 도면 표시 47, 83, 84, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분의 대지 1㎡를 각 인도하라.

나. 반소 : 원고는 피고에게, 주위적으로 서울 동작구 C대 42,478㎡ 중 별지 도면 표시 49, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 105, 47, 101, 95, 96, 92, 91, 48, 49의 각 점을 순차로 연결한 선내 토지의 10%에 관하여 2002. 10. 5. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 예비적으로 서울 동작구 C 대 42,487㎡ 중 51㎡에 대하여 2016. 5. 24.자 확인서를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(피고의 항소취지를 청구취지 변경으로 본다. 피고는 당심에서 주위적 청구를 교환적으로 변경하고 예비적 청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각한다는 판결 및 반소 청구취지와 같은 판결.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2003. 6. 27. 서울 동작구 C 일대 39,682.7m²(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상 A아파트의 재건축사업을 위하여 도시 및 주거환경 정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 설립된 주택재건축조합이다.

나. 피고는 이 사건 토지에 접한 서울 동작구 D 대 145m² 지상 연와조 경량철골구조 새두위치판넬지붕 3층 다가구주택 지1 38.52m², 1층 63.72m², 2층 63.72m², 3층 58.35m²(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 1985. 6. 12. 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 피고는 이 사건 토지의 경계를 침범하여 서울 동작구 C 대 42,478m² 중 같은 도면 표시 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 47, 90, 89, 88, 87, 48, 86, 85, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분의 대지 31m², 별지 도면 표시 76, 85, 86, 48, 49, 75, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분의 대지 6m², 같은 도면 표시 87, 88, 89, 91, 48, 87의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분의 대지 13m², 같은 도면 표시 47, 83, 84, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅁ' 부분의 대지 1m²(이하 위 각 부분을 합하여 '이 사건 쟁점 토지'라 한다)를 점유하면서, 그 지상에 별지 도면 표시 76, 85, 86, 48, 49, 75, 76의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 지상 대문 6m², 같은 도면 표시 47, 83, 84, 47의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅁ' 부분 지상 계단 1m², 같은 도면 표시 89, 90, 92, 91, 89의 각 점을 순차로 연결한 선내 '1' 부분 지상 온실 3m², 같은 도면 표시 93, 94, 95, 92, 93의 각 점을 순차로 연결한 선내 '2' 부분 2층 가건물 10m², 같은 도면 표시 97, 98, 99, 100, 101, 96, 97의 각 점을 순차로 연결한 선내 '3' 부분 3층 가건물 2m², 같은 도면 표시 103, 104, 105, 47, 95, 94, 102, 103의 각 점을 순차로 연결한 선내 '4' 부분 지상 계단 샷시 7m²(이하 위 각 부분을 합하여 '이 사건 가건물 등'이라고 한다)를 무단 증축하여 소유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2호증의 각 기재 및 영상, 제1심 감정인 E의 지적측량감정결과(피고는 위 감정결과가 잘못되었다고 주장하며 다투나 이를 인정할 만한 증거가 없다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고가 원고 소유의 이 사건 쟁점 토지를 점유·사용할 정당한 권원을 증명하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 쟁점 토지 위에 건축된 이 사건 가건물 등을 각 철거하고, 이 사건 쟁점 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 본소 청구에 대한 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

가. 피고의 주장 및 항변

- 1) 주위적으로, 피고는 1982. 10. 6.경부터 이 사건 쟁점 토지를 소유 의사로 평온, 공연하게 점유하여 왔으므로 위 점유개시일로부터 20년이 지난 2002. 10. 5. 내지 6.경 이 사건 쟁점 토지를 시효취득하였다. 따라서 피고는 이 사건 쟁점 토지를 적법하게 점유할 권원이 있고 원고는 피고에게 이 사건 쟁점 토지에 관하여 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.
- 2) 예비적으로, 원고의 조합장이 피고에게 '이 사건 쟁점 토지를 무상으로 양도한다'는 취지의 확인서를 작성하여 주었으므로 위 확인서 기재 무상양도 약정에 따라 피고는 이 사건 쟁점 토지를 취득하였다. 따라서 피고는 이 사건 쟁점 토지를 적법하게 점유할 권원이 있고 원고는 피고에게 이 사건 쟁점 토지에 관하여 무상양도 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.
- 3) 설령 원고가 이 사건 쟁점 토지를 적법하게 점유할 권원이 없다고 하더라도, 원고가 피고에 대하여 이 사건 가건물 등의 철거를 구하는 것은 피고에 대하여 과도한 손실을 주는 것으로 신의성실의 원칙에 위배된다.

나. 점유취득시효 완성 주장 및 항변에 관한 판단

- 1) 점유로 인한 부동산소유권의 취득기간이 경과하였다고 하더라도 부동산을 점유하는 자가 자신의 명의로 등기하지 않고 있는 사이에 먼저 제3자의 명의로 소유권이전등기가 경로되어 버리면 특별한 사정이 없는 한 점유자가 그 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없다(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다22883 판결, 대법원 2003. 8. 19. 선고 2001다47467 판결 등 참조).
- 2) 이 사건에 관하여 보건대, 설령 피고의 주장과 같이 2002. 10. 5. 내지 6.경 이 사건 쟁점 토지에 관한 피고의 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도 원고가 위 점유취득시효기간이 경과한 후인 2015. 9. 11.부터 2017. 7. 26.까지 사이에 이 사건 쟁점 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실은 갑 제2, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는바,

피고는 자신의 명의로 등기하지 않고 있는 사이에 먼저 이 사건 쟁점 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 제3자인 원고에게 시효취득을 주장할 수 없다. 이와 다른 전제에서 한 피고의 이 부분 항변 및 주위적 반소 청구는 다른 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 소유권 이전 약정 주장 및 항변에 관한 판단

살피건대, 을 제1호증의 기재에 따르면, 원고 조합장 F가 2016. 5. 24. 피고에게 '서울시 동작구 D의 가옥본체가 준공시 원고 사업부지 일부를 침범한 면적은 차후 적법 절차에 따라 무상으로 양도할 것을 확인합니다'라는 내용의 확인서를 작성하여 준 사실이 인정되나, 이 사건 쟁점 토지의 무상양도는 조합 재산의 처분행위에 해당하여 정관 또는 규약에서 정한 절차에 따라 조합원의 동의를 얻어야만 유효하다 할 것인데 원고 조합장이 원고의 정관이나 규약에서 정한 절차에 따라 위와 같은 처분행위를 하였다거나 위 처분행위에 관한 조합원 총회의 결의가 있었다는 점 등에 관하여 피고는 아무런 주장·입증을 하지 않고 있으므로, 결국 원고 조합장 명의로 된 위 무상양도 약정의 효력을 인정할 수 없다. 이와 다른 전제에서 한 피고의 이 부분 항변 및 예비적 반소 청구 또한 다른 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 신의성실의 원칙 위반 항변에 관한 판단

권리행사가 신의성실의 원칙의 한계를 넘은 권리의 남용에 해당한다고 하려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 그 권리를 행사하는 사람에게는 아무런 이익이 없을 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는바, 개인의 소유권과 그에 기한 방해배제청구권은 헌법과 민법에 의해 보장되는 권리이고, 피고가 점유하고 있는 이 사건 쟁점 토지 부분은 51㎡로 적지 않아 원고가 피고로부터 원고 토지 중 51㎡를 인도받는 것이 아무런 이익이 없다고 볼 수 없는 점과 원고의 권리행사가 어떠한 사회질서에 위반된다고 보기도 어려운 점 등 제반사정에 비추어 보면, 원고의 이 사건 청구가 권리를 남용하여 신의성실의 원칙에 위배된다고 볼 수 없으므로 피고의 이 부분 항변 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하고 피고의 이 법원에서 교환적으로 변경한

반소 청구 및 예비적으로 추가한 반소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 제1심 판결 중 본소에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 이 사건 본소에 대한 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 위 반소 청구 및 예비적 반소 청구는 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박병태

판사송유림

판사이현경

별지