

서울중앙지방법원 2017. 5. 16 선고 2016가단5184226(본소), 2016가단5263259(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) A 아파트 재건축조합

피고(반소원고) B

변론 종결 2017. 4. 18.

판결 선고 2017. 5. 16.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,

가. 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 'ㄴ' 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,

나. 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 'ㅁ' 부분의 대지 1㎡를 각 인도하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 원고라 한다)는 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)에게 서울 동작구 C 대 42,487㎡ 중 42478분의 2.5에 대하여 2005. 6. 11.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정하는 사실

가. 원고는 2003. 6. 27. 서울 동작구 C 일대 39,682.70㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 위에 A아파트의 재건축사업을 위하여 도시및주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 설립된 주택재건축조합이다.

나. 피고는 이 사건 토지에 접한 서울 동작구 D 대 145m² 위에 연와조 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 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 건물에 연접하여 이 사건 토지의 경계를 침범하여 주문 제1의 가.항 기재와 같은 부분을 무단으로 증축하고 같은 나.항 기재 토지를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 2, 갑 제3호증의 1 내지 4, 갑 제5호증의 1, 2, 3, 을 제2호증의 2의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 감정인 E에 대한 지적측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

원고가 무단점유를 원인으로 피고가 무단증축한 부분의 철거 및 점유하고 있는 토지의 인도를 구함에 대하여, 피고는 점유취득시효 또는 양도 약정에 기한 반소청구취지와 같은 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)에서 규정한 집합건물의 공용부분은 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 될 수 없다고 봄이 상당하다. 앞서 거시한 각 증거와 갑 제2호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지는 서울 동작구 C 지상 A아파트의 대지로서 집합건물법이 정한 집합건물의 공용부분에 해당하므로 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 될 수 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나아가 원고가 이 사건 토지의 경계를 침범하여 축조된 부분이 무단 증축된 것이라는 취지로도 주장하고 있으므로 보건대, 피고가 이 사건 건물에 연접하여 이 사건 토지의 경계를 침범하여 주문 제1의 가.항 기재와 같은 부분을 무단으로 증축한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 무단 증축 후 이 사건 토지의 경계 침범 부분을 이 사건 건물의 부지 등으로 점유하여 왔다고 하더라도 이는 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 이루어진 무단점유라고 할 것이다. 이 점에 있어서도 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

한편 원고 조합장의 명의로 2016. 5. 24. '서울 동작구 D의 가옥본체가 중공시 A아파트재건축조합 사업부지 일부를 침범한 면적은 차후 적법 절차에 따라 무상으로 양도할 것을 확인합니다.'라는

내용의 확인서가 작성된 사실은 을 제1호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있으나, 원고 조합장이 위와 같은 내용으로, 설령 아무런 조건 없는 양도 약정을 하였다고 하더라도, 앞서 거시한 각 증거와 변론 전체의 취지를 종합하면, 그와 같은 처분행위에 관하여 원고 조합의 정관이나 규약에 정한 바도 없고, 조합원 총회의 결의를 거치지 아니한 사실을 인정할 수 있으므로, 그와 같은 양도 약정은 무효라고 할 것이다. 이 부분 피고의 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 주문 기재와 같은 의무를 이행할 의무가 있다고 할 것이므로, 이를 구하는 원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각한다.

판사최용호

별지