

서울중앙지방법원 2017. 5. 16 선고 2016가단5184240(본소), 2017가단5055004(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

재판경과

서울중앙지방법원 2017. 11. 29 선고 2017나34546(본소), 2017나34553(반소) 판결

서울중앙지방법원 2017. 5. 16 선고 2016가단5184240 판결

전 문

원고(반소피고) A 아파트 재건축조합

피고(반소원고) 1. B

2. C

변론 종결 2017. 4. 18.

판결 선고 2017. 5. 16.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 원고(반소피고)에게,

가. 서울 동작구 D 대 42,478㎡ 중 별지 도면 표시 79, 80, 81, 82, 79의 각 점을 차례로 연결한

선내 ①부분 지상 창고 21㎡ 및 같은 도면 표시 83, 84, 85, 86, 83의 각 점을 차례로 연결한 선내

②부분 지상 2층 베란다 3㎡를 철거하고, 같은 도면 표시 75, 76, 77, 78, 45, 46, 75의 각 점을

차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 대지 23㎡를 인도하고,

나. 2016. 6. 30.부터 위 가.항 토지 인도 완료시까지 월 205,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)들의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 10%는 원고(반소피고)가, 90%는 피고(반소원고)들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1의 가항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 2016. 4. 2.부터 서울 동작구 D 대 42,478m²(이하 '이 사건 1토지'라 한다) 중 별지 도면 표시 75, 76, 77, 78, 45, 46, 75의 각 점을 차례로 연결한 선내 'L' 부분 대지 23m²(이하 '이 사건 점유부분'이라 한다)의 인도시까지 월 205,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고들에게 이 사건 점유부분에 대하여 2016. 4. 1. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 이 사건 1토지 지상에 재건축을 위하여 주택건설촉진법에 의하여 설립되어 2003. 6. 27. 설립인가를 받은 재건축주택조합이다.

나. 원고의 조합원들은 원고에게 이 사건 1토지에 대한 각 공유지분을 신탁하여 2016. 6. 29.까지 모두 원고 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고들은 2003. 6. 5. 이 사건 1토지에 인접한 서울 동작구 E 대 112m²(이하 '이 사건 2토지'라 한다)와 그 지상건물(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 매수하여 2003. 7. 18. 이 사건 2토지 중 각

1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 1토지 중 별지 도면 표시 79, 80, 81, 82, 79의 각 점을 차례로 연결한 선내 ①부분 지상에는 이 사건 주택 중 일부인 창고 21m²(이하 '이 사건 창고'라 한다)가, 같은 도면 표시 83, 84, 85, 86, 83의 각 점을 차례로 연결한 선내 ②부분 지상에는 이 사건 주택 중 일부인 2층 베란다 3m²(이하 '이 사건 베란다'라 한다)가 설치되어 있고, 피고들은 이 사건 점유부분을 이 사건 주택의 부지로 점유하고 있다.

마. 이 사건 점유부분의 월 임료는 2015. 8. 8.부터 2016. 8. 7.까지는 205,000원, 2016. 8. 8.부터는 208,000원 상당이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 2, 5호증, 을 제1호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 이 법원의 측량감정 및 임료감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한, 피고들은 원고에게 이 사건 창고 및 이 사건 베란다를 각 철거하고, 이 사건 점유부분을 인도할 의무가 있다.

또한 피고들은 이 사건 점유부분을 점유하여 그 차임 상당의 부당이득을 취하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고가 이 사건 1토지에 대한 신탁등기를 최종적으로 완료한 다음날인 2016. 6.

30.부터(원고는 이 사건 1토지에 대한 신탁등기를 최종적으로 완료한 다음날부터의 차임상당 부당이득금을 구하면서 신탁등기를 최종적으로 완료한 다음날을 2016. 4. 2.이라고 주장하나, 이 사건 1토지에 대한 신탁등기가 2016. 4. 1. 완료되었다고 볼 아무런 증거가 없고, 갑 제2호증의 1의 기재에 의하면 2016. 6. 29. 신탁등기가 최종적으로 완료되었다고 인정할 수 있을 뿐이다)이 사건 점유부분의 인도 완료시까지 차임 상당 부당이득으로 원고가 구하는 바에 따라 월 205,000원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고들은, 피고들이 전전 점유자의 점유 포함 20년 이상 이 사건 점유부분을 점유하여 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고의 위 철거 및 인도 청구, 부당이득반환청구에 응할 수 없다는 취지로 주장하나, 아래 3항에서 보는 바와 같이 점유취득시효가 완성되었다고 볼 수 없으므로 위 주장은 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고들의 주장

이 사건 주택은 1989년경 신축되었고, 이 사건 창고와 이 사건 베란다도 신축 당시부터 축조된 것인데, 이후 이 사건 2토지 및 이 사건 주택은 각 매매를 원인으로 1990. 6. 14. F에게, 2003. 5. 2. G에게, 2003. 7. 18. 피고들에게 각 소유권이전등기가 경료되었고, 위 사람들은 각 그 무렵부터 이 사건 점유부분도 매매목적물 중 일부라고 믿고 소유의 의사로 이를 점유하여 왔으므로, 1994. 4. 1.부터 점유를 기산하여 2016. 4. 1.경 점유취득시효가 완성되었다 할 것이어서, 원고는 피고들에게 이 사건 점유부분에 관하여 취득시효를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련 법리 타인 소유 토지에 대한 점유취득시효를 완성하기 위해서는 그 토지를 소유의 의사로 20년간 평온, 공연하게 점유하여야 한다(민법 제245조 제1항). 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되나, 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 증명된 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 2000. 1. 14. 선고 99다41893 판결 등 참조). 한편 매매대상 대지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하는 경우에 특별한 사정이 없다면 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하고, 그러한 경우에는 매도인이 그 초과 부분에 대한 소유권을 취득하여 이전하여 주기로 약정하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매로 보아야 하므로 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 2009. 12. 10. 선고 2006다55784, 55791 판결 등 참조).

2) 이 사안에의 적용 이러한 법리에 비추어 보건대, 위 인정사실, 다툼 없는 사실, 갑 제6, 8호증, 을 제2 내지 8호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고가 재건축하려는 이 사건 1토지 지상에는 이 사건 주택의 신축 이전부터 아파트가 건축되어 있었고, 그 아파트의 경계를 분명히 하려는 등의 목적으로 시멘트로 된 방벽(이하 '이 사건 방벽'이라 한다)이 건축되어 있었으며, 이 사건 주택은 그 방벽 외부에 1989. 11. 16.경 신축되어 사용승인을 받은 점 ② 건물 신축시 대지의 경계에 대하여 측량을 하는

것이 일반적이라 할 것인 점 ③ 이 사건 주택은 연와조 주택으로 지1층 및 1층 각 53.85㎡, 2층 52.68㎡로 일반건축물대장이나 등기부에 기재되어 있는데, 이 사건 창고부분은 연와조가 아닌 다른 재질로 허가 받은 주택과 이 사건 방벽 사이에 덧대어 지어진 것으로 보이고, 동작구청장은 이 사건 창고부분을 허가받지 않은 위법건축물이라고 확인한 점 ④ 이 사건 점유부분의 면적은 23㎡로, 이 사건 2토지 면적 112㎡의 20%를 상회하는 상당한 면적이고, 이 사건 창고의 면적 21㎡도 이 사건 주택 중 1층 53.85㎡의 39%에 이르는 상당한 면적인 점 등을 종합하면, 이 사건 창고를 신축한 사람이나 그 후 이 사건 창고를 포함하여 이 사건 2토지 및 이 사건 주택을 매수한 사람들은 이 사건 창고가 설치된 부분을 포함한 이 사건 점유부분이 타인의 소유에 속한다는 사정을 알고 있었다고 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 점유부분의 점유는 권원의 성질상 타주점유라고 할 것이므로, 이 사건 토지에 대한 점유가 자주점유임을 전제로 하는 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 본소청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정계선

별지