

서울중앙지방법원 2018. 10. 15 선고 2016가단5027910(본소), 2016가단5303621(반소) 판결  
[건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

---

## 전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 두우

담당 변호사 신철민, 김효선, 박준상

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 나눔

담당 변호사 박원연, 김한나

변론 종결 2018. 9. 3.

판결 선고 2018. 10. 15.

## 주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,  
가. 별지 주문 기재 건물 등을 각 철거하고,  
나. 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 85, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 5, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분 2,875㎡를 인도하며,  
다. 1,862,216원 및 2018. 7. 10.부터 제1. 나. 항 기재 토지 인도일까지 월 54,759원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 주위적 및 예비적 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인한 부분의 50%는 원고(반소피고)가, 50%는 피고(반소원고)가 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여, 주위적으로, 1982. 10.5. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라, 예비적으로, 2002. 10.5. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

## 이 유

본소, 반소를 함께 본다.

### 1. 기초 사실

가. 원고는 1976. 8. 9. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 1982년경 이 사건 토지 지상에 시멘트블록조 단층 주택 127.5㎡(이하 '이 사건주택'이라 한다)이 신축되었고, 위 주택에 관하여 소유자가 C라고 기재된 일반건축물대장이 작성되었다.

다. D는 C의 도움을 받으면서 이 사건 주택에서 E사라는 사찰(이하 '이 사건 사찰1')이라 한다)을 운영하였는데 D의 건강이 악화되자 C는 2015. 7. 22. 피고에게 이 사건주택을 50,000,000원에 매도하였다. 이 사건 주택에 관하여 2015. 7. 23. C 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌고, 같은 날

피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 이 사건 토지 위에는 이 사건 주택을 포함하여 사찰의 운영에 필요한 주문 제1.가.항 기재와 같은 지장물들(이하 '이 사건 지장물들'이라 한다)이 설치되어 있고, 위지장물들이 설치되어 있는

부분(이하 '피고 점유 부분'이라 한다)은 주문 제1. 나. 항에 서 인도를 명한 부분이다.

마. 피고 점유 부분에 관한 2015. 7. 23. ~ 2018. 7. 9. 임료는 1,862,216원이고, 2018.7. 9. 당시 임료는 월 54,759원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~3호증, 을 14, 18호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 G, H에 대한 각 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장

### 가. 원고의 주장

피고는 피고 점유 부분에 이 사건 주택 및 지장물을 설치한 D와 C로부터 이 사건주택과 지장물들을 양수받아 관리하면서 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권을 방해하고 있으므로, 원고는 소유권방해배제의 청구로써 이 사건 주택과 지장물들의 철거 및피고 점유 부분의 인도와 피고가 관리를 시작한 시점 이후의 임료 상당 부당이득의 반환을 구한다.

### 나. 피고의 주장

이 사건 사찰의 신도였던 원고의 모친 망 I(이하 '망인'이라 한다)이 D에게 증여하기 위하여 이 사건 토지를 원고의 명의로 매입하였고 이 사건 주택을 신축하였다. 망인은 이 사건 주택 완공 당시인 1982. 10. 5.경 D에게 이 사건 토지 및 주택을 증여하겠다는 의사를 표시하였고, C와 D는 위 무렵부터 소유의 의사로 이 사건 주택 및 지장물들을 점유하였으며, 2002. 10. 5.경 취득시효가 완성된 후 피고가 2015. 7. 23.부터 위 점유를 승계하였으므로, 취득시효가 완성된 점유자인 피고를 상대로 한 원고의 본소청구는 이유 없고, 망인을 상속한 원고는 피고에게 주위적으로 1982. 10. 5. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하거나 예비적으로 2002. 10. 5.경 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

망인이 이 사건 사찰 건립 후에 이 사건 토지를 증여하기로 약속하여 이 사건 주택을 신축하였고 원고가 이 사건 주택 완공 이후인 1987. 8.경 무상으로 토지사용승낙을 하였음에도 본소청구를 하는 것은 신의성실의 원칙에 반한다.

망인과 원고의 가족들은 이 사건 사찰의 신도로서 장시간 신앙생활을 하였고, 원고는 30년 이상 이 사건 토지의 소유권이나 사용에 대한 문제를 제기하지 않았으며, 이 사건 토지는 맹지로서 원고가 이를 인도받더라도 아무런 사용이익을 얻을 수 없는 반면에 30년 이상 평온하게 사찰로 운영되어 온 이 사건 주택 및 지장물들이 철거되면 이 사건 사찰 신도들의 종교 생활이 현저히 침해되는 불이익이 막대하므로, 사찰로 운영되어 온 이 사건 주택 및 지장물들의 철거와 피고 점유 부분의 인도를 구하는 원고의 청구는 권리남용이다.

### 3. 판단

가. 망인의 증여의사표시가 있었는지 여부

증인 C의 증언만으로는 망인이 D에게 증여하기 위하여 이 사건 토지를 원고의 명의로 매수한 후 이 사건 주택을 신축하고 공사가 완공될 무렵 D에게 이 사건 토지를 증여하겠다는 의사를 표시하였다고 인정하기 부족하다. 오히려 을 7호증의 기재에 의하면, 1987. 8.2.)경 원고는 '이 사건 토지는 본인의 소유인바 E사 주지 D가 사찰 부지로 사용할 것을 승낙함. 승낙인(토지소유자) 원고'라는 사용승낙서(이하 '이 사건 사용승낙서'라 한다)를 작성하여 D에게 교부한 사실이 인정되므로, D는 소유자인 원고가 단지 이 사건 토지의 사용을 승낙하였을 뿐임을 알고 있었다고 봄이 타당하다.

나. 취득시효 완성 여부

앞서 본 바와 같이 원고가 1987. 8.경 이 사건 토지의 소유자임을 밝히면서 이 사건 토지를 사찰 부지로 사용할 것을 승낙하는 내용의 이 사건 사용승낙서를 작성하여 D에게 교부하였던 점에 비추어 보면, D 또는 C는 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유하였다고 볼 수 없으므로, D 또는 C의 점유가 자주점유임을 전제로 하는 피고의 이 사건 토지에 관한 취득시효 완성 주장은 이유 없고, 을 18, 19호증의 기재에 의하여 인정되는 C가 이 사건 건물에 대한 재산세를 납부하였다는 사실만으로는 위

인정을 뒤집을 수 없다.

다. 본소청구가 신의성실 원칙에 위배되거나 권리남용에 해당하는지 여부

망인이 이 사건 토지를 D에게 증여하기로 약속하였음을 인정할 수 없으므로, 증여의사 표시가 있었음을 전제로 하는 신의성실 원칙 위배 주장은 이유 없다.

권리의 행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없을 경우이어야 하고 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이므로 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 입을 손해가 현저히 크다 하여도 그러한 사정만으로는 권리남용이라 할 수 없다(대법원 1987. 3. 10. 선고 86다카2472 판결 등 참조).

을 10~14호층의 각 기재 및 영상에 의하면, 이 사건 토지는 인접한 도로가 없는 맹지이고 가축사육제한구역, 산림보호구역, 공익용산지, 보전산지로서 그 접근 및 이용에 많은 제한이 있는 사실, 이 사건 건물에서 다수의 신도들이 참석하는 종교행사가 실행되고 있는 사실, 2016년 기준 이 사건 토지의 공시지가가 5,300원/m<sup>2</sup>로 상당히 저가인 사실이 인정되나 D와 피고가 이 사건 토지를 30년 이상 무상으로 사용한 점, 원고가 인접 토지를 매수하는 방법 등으로 이 사건 토지를 개발할 수 있는 가능성을 배제할 수 없는 점 등에 비추어 보면, 위 인정 사실만으로는 원고의 본소청구가 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없고 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 보기 부족하다.

라. 소결

피고 점유 부분의 2018. 7. 9. 당시 임료가 월 54,759원임은 앞서 보았고, 이후에 도 동일할 것으로 추단되므로, 피고는 원고에게, 이 사건 주택 및 지장물들을 철거하고, 피고 점유 부분을 인도하며, 피고 점유 부분을 점유함으로 인한 부당이득의 반환으로써 피고가 점유를 시작한 2015. 7. 23.부터 2018. 7. 9.까지 임료 상당액인 1,862,216원 및 2018. 7. 10.부터 피고가 피고 점유 부분을 인도할

때까지 월 54,759원의 비율로 계산한 임료 상당 부당이득을 지급할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있어 이를 모두 인용하고, 피고의 주위적 및 예비적 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 심병직

## 별지

### 주문

별지 목록 기재 토지 지상에 설치되어 있는

- 1) 별지 도면 표시 8, 9, 10, 11, 12, 13, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가'부분 시멘트블록조 골함석지붕 건물 125㎡를,
- 2) 별지 도면 표시 14, 15, 16, 17, 14의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나'부분 시멘트블록조 골함석지붕 건물 23㎡를,
- 3) 별지 도면 표시 11, 10, 15, 14, 11의 각 점을 차례로 연결한 선내 '다'부분 판넬조 골함석지붕 건물 16㎡를,
- 4) 별지 도면 표시 18, 19, 20, 21, 22, 16, 18의 각 점을 차례로 연결한 선내 '라'부분 목조 및 판넬조 골함석지붕 건물 11㎡를,
- 5) 별지 도면 표시 23, 24, 11, 25, 23의 각 점을 차례로 연결한 선내 '마'부분 철파이프기둥 스테트지붕 구조물 21㎡를,
- 6) 별지 도면 표시 26, 27, 28, 29, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 '바'부분 철파이프기둥 골함석지붕 구조물 32㎡를,
- 7) 별지 도면 표시 30, 31, 32, 33, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내 '사'부분 철파이프조 골함석지붕 건물 13㎡를,
- 8) 별지 도면 표시 34, 35, 36, 37, 34의 각 점을 차례로 연결한 선내 '아'부분 시멘트블록조 골함석지붕 건물 8㎡를,
- 9) 별지 도면 표시 38, 34, 37, 39, 38의 각 점을 차례로 연결한 선내 '자'부분 판넬조 판넬지붕 건물 5㎡를,



- 10) 별지 도면 표시 40, 41, 42, 43, 44, 40의 각 점을 차례로 연결한 선내 '차'부분 목조 기와지붕 건물 11㎡를,
- 11) 별지 도면 표시 45, 46, 47, 48, 45의 각 점을 차례로 연결한 선내 '카'부분 콘크리트포장 장독대 9㎡를,
- 12) 별지 도면 표시 49, 50, 51, 52, 53, 49의 각 점을 차례로 연결한 선내 '타'부분 대리석 납골묘 3㎡를,
- 13) 별지 도면 표시 58, 57, 56, 59, 60, 58의 각 점을 차례로 연결한 선내 '하'부분 석재 계단 19㎡를,
- 14) 별지 도면 표시 62, 61, 63, 64, 62의 각 점을 차례로 연결한 선내 '너'부분 석재 계단 16㎡를,
- 15) 별지 도면 표시 86 지점의 비석 1기를,
- 16) 별지 도면 표시 87 지점의 비석 1기를,



별지

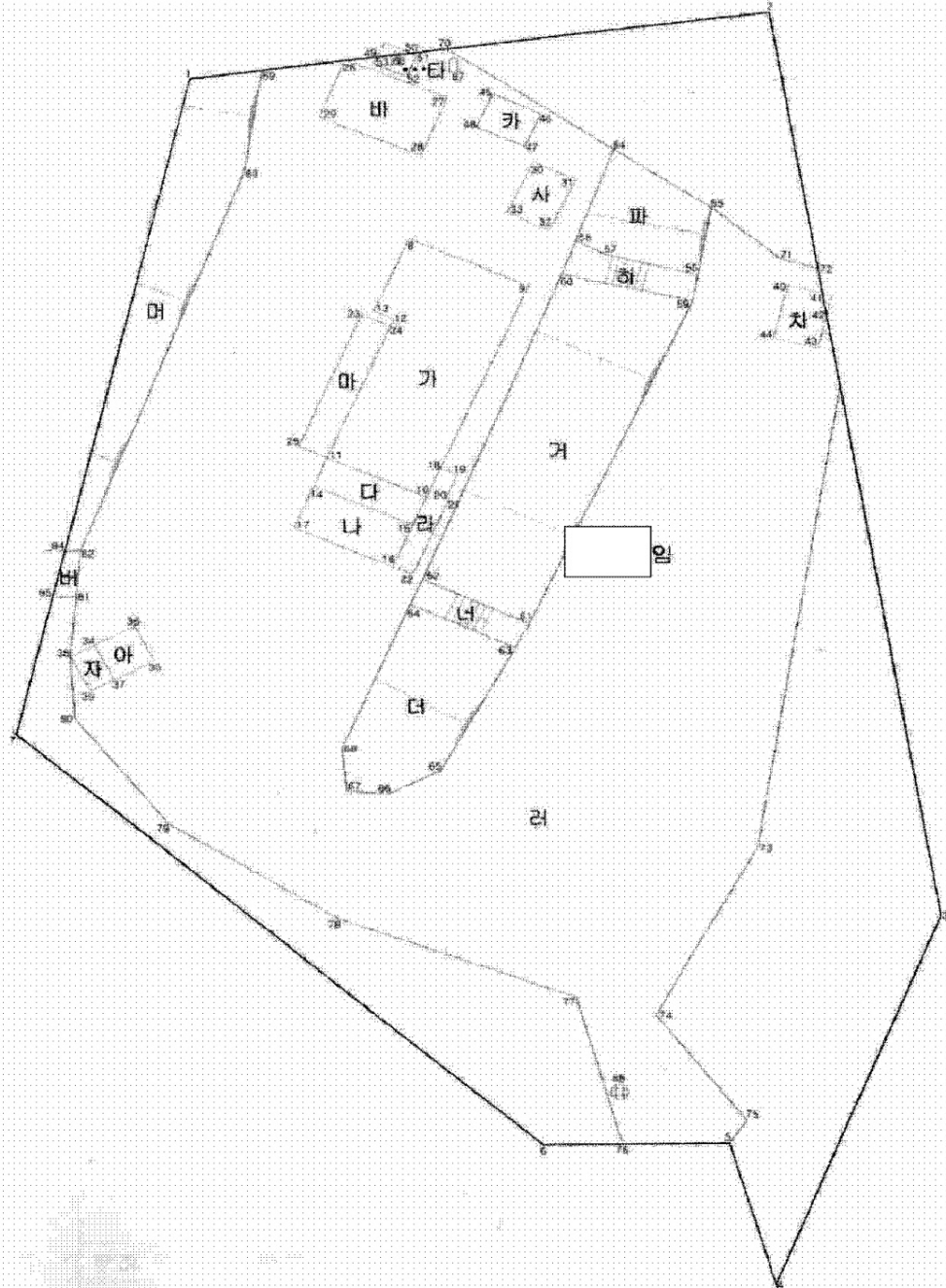
목록

아산시 J 임야 3,868㎡. 끝.



[별 지]

도 면



1) 피고가 인수한 이후 F사로 개명하였다.

2) 원고는 1963년생이므로 이 무렵 성인으로 독립적인 의사결정을 할 수 있었다.