

서울중앙지방법원 2023. 7. 19 선고 2021가단5280111 판결 [건물철거 및 토지인도청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 파라클레투스

담당변호사 이명규

피고B

변론 종결2023. 7. 5.

판결 선고2023. 7. 19.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 도면 기재 토지 중 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 <가>부분에 설치된 정화조, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 <나>부분에 설치된 수도계량기와 같은 도면 표시 10, 11, 12, 13, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 <다>부분에 설치된 데크테라스 구조물을 각 철거하고,
나. 별지 도면 표시 위 <가>, <나>, <다> 부분을 각 인도하고,
다. 4,218원 및 2021. 11. 15.부터 별지 도면 표시 위 <가>, <나>, <다>부분 인도완료일까지 일 30원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/4은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가., 나.항 및 피고는 원고에게 32,642원 및 2021. 11. 15.부터 별지 도면 기재 각 토지 인도완료일까지 일 89원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 별지 도면 기재 토지(충주시 C 대 748m², 이하 'C토지'라 한다)의 소유자이다.

피고는 충주시 D 대 619m²(D 토지)와 그 지상 건물(D 건물)의 소유자이다.

나. 토지와 그 지상 건물 등의 변동 내역

1) 원고의 C 토지와 피고의 D 토지는 2002. 8. 23. 충주시 E에서 분할되었다. 한편 원고의 C 토지는 2021. 8. 10. 충주시 F대 65m²를 합병하였다.

2) 한편 피고의 D 건물은 2001. 11. 1. 경량철골조 단층 단독주택 95.04m²로 사용승인을 받고 그 무렵 건축물대장에 등록된 것으로 보인다.

다. 토지와 그 지상 건물의 소유자

1) 원고는 2002. 12. 27. C 토지에 관하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) G은 2002. 12. 27. D 토지에 관하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마치고, 한편 2001. 11. 1.경 그 지상에 D 건물을 신축한 것으로 보인다.

피고는 2017. 11. 15. G으로부터 D 토지 및 건물에 관하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 경계침범

1) 원고의 C 토지 및 피고의 D 토지는 별지 도면(감정서)에 표시된 것과 같이 서로 연접하여 있다.

2) 한편 별지 도면 표시 <가>부분 정화조는 피고의 D 건물 신축 당시부터 원고의 C 토지 위에

설치되었다. <나>부분 수도계량기는 피고의 소유권이전등기일 2017. 11. 15. 이전에 설치된 것으로 보인다.

3) <다>부분 데크테라스 구조물은 피고의 소유권이전등기일 이후로서 2018. 7. 1. 무렵 설치된 것으로 보인다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2, 8, 18호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 충북지역본부 충주시사에 대한 측량감정촉탁결과 및 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 건물철거 및 토지인도청구 부분

위 인정사실에 의하면, 피고는 <가>부분 정화조, <나>부분 수도계량기와 <다>부분 데크테라스 구조물로 원고 소유의 C 토지 일부를 점유하고 있는 점은 인정된다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 <가>부분 정화조, <나>부분 수도계량기와 <다>부분 데크테라스 구조물을 철거하고, 원고의 C 토지 중 <가>부분, <나>부분, <다>부분을 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구 부분

1) 부당이득반환 의무의 발생 가) 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득하고(민법 제201조 제1항), 악의의 점유자는 수취한 과실을 반환하여야 한다(민법 제201조 제2항). 점유자는 선의로 점유한 것으로 추정되지만(민법 제197조 제1항), 선의의 점유자라도 본권에 관한 소에서 패소한 때에는 그 소가 제기된 때부터 악의의 점유자로 본다(민법 제197조 제2항). 같은 취지에서 선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 간주되고(민법 제749조 제2항), 악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 한다(민법 제748조 제2항, 대법원 2016. 7. 29. 선고 2016다220044 판결 등 참조). 이때 '소가 제기된 때'란 소송이 계속된 때, 즉 소장 부분이 피고에게 송달된 때를 말한다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다119481 판결 참조).

한편 토지를 사용함으로써 얻는 이득은 그 토지로 인한 과실과 마찬가지로, 선의의 점유자는 비록

법률상 원인 없이 타인의 토지를 점유·사용하고 이로 말미암아 그에게 손해를 입혔다고 하더라도 그 점유·사용으로 인한 이득을 반환할 의무는 없다(대법원 2016. 12. 29. 선고 2016다242273 판결 등 참조).

나) 앞서 든 증거, 갑 제6호증, 을 제4, 6, 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, 피고는 D 건물 매수 당시 전소유자인 G으로부터 정화조가 원고의 C 토지에 위치하는 점에 관하여 설명을 들었고, 정화조와 수도계량기는 가까운 거리에 있는 점, 반면에 피고는 2018. 4월 이후 원고가 설치한 경계목 안으로 데크테라스 구조물을 설치한 것으로 보이는 점 등을 보태어 보면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고 소유의 C 토지 일부를 점유함으로써 법률상 원인 없이 해당 토지에 관한 임료 상당의 이익을 얻고, 그로 말미암아 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 입히고 있으므로, 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 구체적으로 피고는 C 토지 중 <가>(정화조), <나>(수도계량기) 부분에 관하여 소유권이전등기일일 2017. 11. 15.부터, C 토지 중 <다>(데크테라스 구조물) 부분에 관하여 이 사건 소장부분 송달일인 2021. 10. 27.부터 악의의 수익자이거가 악의의 수익자로 의제되어 사용이익을 반환할 의무가 있다.

2) 부당이득의 범위 이 법원의 감정평가사 H에 대한 임료감정촉탁결과와 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고의 C 토지 일부인 5m²에 대하여 2017. 11. 15.부터 2021. 11. 14.까지 연임료는 아래 표 '연 임료(5m², 원)'란 기재와 같고, 그 이후의 연 임료는 2021. 11. 15.부터 2022. 4. 15.까지의 연 임료와 같을 것으로 추인된다(계산과정에 발생하는 원미만은 버림).

2017. 11. 15.~2018. 11. 14.	13,050	<가>, <나>0.321 m ²	837
2018. 11. 15.~2019. 11. 14.	14,400	924	
2019. 11. 15.~2020. 11. 14.	14,850	"	953
2020. 11. 15.~2021. 10. 26.	15,975	"	972
2021. 10. 27.~2021. 11. 14.	15,975	<가>, <나>, <다>3.204 m ²	532
합계	4,218		
2021. 11. 15.~	17,550	<가>, <나>, <다>3.204 m ²	일 임료 302) = 연 임료 17,770원/5m ² × <가>, <나>, <다> 부분 면적 합계 3.204m ² × 1일/365일

특별한 사정이 없는한 피고는 원고에게 4,218원 및 2021. 11. 15.부터 별지 도면 표시 <가>, <나>, <다> 부분 인도완료일까지 일 30원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다. 이를 초과하는 원고의 주장은 이유 없다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

① 원고는 2018. 4월경 피고와 사이에 C 토지와 D 토지의 경계에 관하여 합의를 하였고, 이에 따라 원·피고는 경계목을 식재하고 데크테라스 구조물을 설치하였다. 나아가 원고는 그 경계합의 무렵 피고에게 '원고가 정화조가 설치된 <가>부분은 그 면적이 작아 돌려받기도 뭐하니 계속해서 사용하라'라고 말하면서 그 소유권을 양보하다는 내용의 의사를 밝혔다. 원고의 이 사건 소는 민법 제2조 신의칙에 반하는 행위이다.

② 피고는 G의 점유를 포함하여 2001. 4월경부터 20년간 소유의 의사로 정화조가 설치된 <가>부분을 평온, 공연하게 점유하였다.

나. 피고의 위 ① 주장에 관한 판단

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 원고는 2018. 4월 무렵 피고와 사이에 경계표의 설치에 관한 대화를 주고받은 점은 인정되나, 그러나 피고가 제출한 증거만으로 피고가 주장하는 원고의 소유권 양보의사표시 사실을 인정하기에 부족하다. 피고가 제출하는 나머지 주장·증거만으로 원고의 청구를 장애, 소멸, 저지하는 사유가 있다고 단정하기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 피고의 주장은 이유 없다.

나. 피고의 위 ② 주장에 관한 판단

앞서 든 증거, 을 제7, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 고려하면, G의 C 토지 중 <가>부분에 대한 점유는 악의의 무단점유로 자주점유의 추정은 깨어졌다고 할 것이다. 결국 피고의 점유취득시효 완성 취지의 주장은 이유 없다

③ 원고, G, I 등은 농업회사법인J유한회사로부터 분할전 총주시 E 토지 중 일부를 매수하였고, 이후 원고, G 등은 해당 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치고 전에 각 건물을 신축하기 시작하였다. 그 과정에 G은 본인이 당초 매수한 토지 부분에 정화조를 설치하였다가 I의 건축물 사용승인과 관련하여

원고, G, I은 해당 매수토지 부분을 서로 조정하기에 이른 것으로 보인다.

⑥ 그 결과 정화조가 설치된 <가>부분은 원고의 매수토지 부분에 속하게 되었고, 이후 원고와 G은 각 건물을 준공하고 C 토지와 D 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 결과적으로 G은 원고의 C 토지 중 <가> 부분에 정화조를 무단으로 점유하게 되었다.

[아울러 피고는 경계침범 면적이 미미하고 원고의 권리행사는 권리남용이라고 주장하나, 피고가 제출하는 증거만으로 이를 인정하기에 부족하다].

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사공성봉

별지

$$1) = \text{연 임료} / 5\text{m}^2 \times \text{해당 부분 면적} \times \text{해당기간 일수} / 365\text{일}$$

$$2) = \text{연 임료 } 17,770\text{원} / 5\text{m}^2 \times \langle \text{가} \rangle, \langle \text{나} \rangle, \langle \text{다} \rangle \text{ 부분 면적 합계 } 3.204\text{m}^2 \times 1\text{일} / 365\text{일}$$