

수원지방법원 성남지원 2022. 11. 23 선고 2021가단4313(본소), 2022가단232016(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

피 고 C

변 론 종 결 2022. 10. 26.

판 결 선 고 2022. 11. 23.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) B은 ① 서울 종로구 D 도로 26.4㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 10.1㎡에 설치된 창고 등 시설물을 철거하고, 위 ㄱ 부분 10.1㎡와 별지 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 2.6㎡를 각 인도하고, ② 9,252,000원과 이에 대하여 2022. 5. 3.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, ③ 2022. 4. 7.부터 위 각 토지 부분의 인도완료일까지 월 81,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 C은 ① 서울 종로구 D 도로 26.4㎡ 중 별지 도면 표시 2, 3, 4, 5, 6, 10, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 13.7㎡에 설치된 축대 등 시설물을 철거하고, 위 토지 부분을 인도하고, ②

5,544,000원과 이에 대하여 2022. 4. 29.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, ③ 2022. 4. 7.부터 위 각 토지 부분의 인도완료일까지 월 49,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고) B의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 본소에 따른 비용은 피고(반소원고) B, 피고 C이 부담하고, 반소에 따른 비용은 피고(반소원고) B이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다)는 피고(반소원고) B(이하 피고 B이라고 한다)에게 서울 종로구 D 도로 26.4㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 10.1㎡와 별지 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ 부분 2.6㎡에 관하여 2017. 1. 29.자 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 본소 청구에 관하여

가. 인정 사실

1) 원고는 이 사건 토지의 소유자이다.

2) 피고 B의 소유, 점유사실과 임료 상당 액수

피고 B은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 10.1㎡에 설치된 창고 등 시설물(이하 '제1시설물'이라고 한다)을 소유함과 동시에 별지 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 4의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄷ 부분 2.6㎡를 제1시설물의 통로로 사용하고 있다.

피고 B이 점유 중인 위 선내 ㄱ 부분 10.1㎡, 선내 ㄷ 부분 2.6㎡(이하 통틀어 '이 사건 계쟁부분'이라고 한다)를 합한 12.7㎡의 경우 이 사건 소제기일인 2021. 4. 7.부터 2022. 4. 6.까지 임료 상당액은 합계 9,252,000원이고, 2022. 4. 7.부터의 월 임료 상당액은 81,000원이다.

3) 피고 C의 소유, 점유사실과 임료 상당 액수

피고 C은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 2, 3, 4, 5, 6, 10, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 13.7㎡에 설치된 축대 등 시설물(이하 '제2시설물'이라고 한다)을 소유하고 있다.

피고 C이 점유 중인 위 선내 ㄴ 부분 13.7㎡의 경우 이 사건 소제기일인 2021. 4. 7.로부터 2022. 4. 6.까지 임료 상당액은 합계 5,544,000원이고, 2022. 4. 7.부터의 월 임료 상당액은 49,000원이다.

[인정 근거] 다툴 없는 사실(피고 C은 제외), 갑1 내지 8호증, 감정인 E의 임료감정결과, 변론 전체의 취지나, 판단 - 피고들의 시설물 철거, 토지 인도와 임료 상당 부당이득금 지급 의무위 인정사실에 따르면, 피고들은 이 사건 토지에 관하여 정당한 점유권원을 입증하지 못하는 한 원고에게, ① 피고 B은 제1시설물을 철거하고, 이 사건 계쟁부분을 인도하고, 위 계쟁부분의 점유에 따라 발생하는 부당이득으로 2021. 4. 7.부터 2022. 4. 6.까지 임료 상당액 합계 9,252,000원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달일 다음날인 2022. 5. 3.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금과, 2022. 4. 7.부터 위 이 사건 계쟁부분의 인도완료일까지 월 81,000원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있고, ② 피고 C은 제2시설물을 철거하고, 위 선내 ㄴ 부분 13.7㎡를 인도하고, 위 부분 토지의 점유로 인하여 발생하는 부당이득으로서 2021. 4. 7.부터 2022. 4. 6.까지 임료 상당액 합계 5,544,000원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달일 다음날인 2022. 4. 29.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금과, 2022. 4. 7.부터 위 선내 ㄴ 부분 13.7㎡의 인도완료일까지 월 49,000원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고 B의 반소 청구 또는 항변에 관하여

가. 점유취득시효 주장에 관하여

1) 피고 B의 주장

가) 피고 B은 2001. 9. 24. 소외 F로부터 서울 종로구 G 대 125.6㎡(이하 'G 대지'라고 한다)와 그 지상 2층 건물을 매수하여 같은 해 10. 31. 그 소유권이전등기를 마쳤다. 'G 대지'는 이 사건 토지와 인접해 있다.

나) 그런데 위 F는 1997. 1. 29.경 위 'G 대지' 위에 2층 건물을 신축하였으므로 최소한 그 무렵 소유의 의사로 이 사건 계쟁부분에 관한 점유를 개시하여 평온 · 공연하게 점유하여 왔고, 피고 B은 위 F로부터 위 'G 대지'와 2층 건물을 매수하여 2001. 10. 31. 소유권이전등기를 마친 후 이 사건 계쟁부분의 점유를 승계하여 소유의 의사로 평온 · 공연하게 점유하여 왔으므로, 피고 B은 위 F가 점유를 개시한 1997. 1. 29.로부터 20년이 경과한 2017. 1. 29.경 이 사건 계쟁 부분에 관한 소유권을 시효취득 하였다.

다) 따라서 피고 B은 원고의 이 사건 청구에 응할 수 없고, 오히려 원고를 상대로 이 사건 계쟁부분에 관하여 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

2) 판단

가) 먼저 'G 대지'의 종전 소유자인 F가 실제로 이 사건 계쟁부분을 점유하였는지와 점유하였다면 자주점유였는지, 아닌지 하는 점에 관하여 살피건대, 피고 B이 제출한 자료를 살펴봐도 이를 인정할 만한 뚜렷한 증거가 없다.

나) 오히려 갑제5 내지 13호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① F는 1996. 4. 10.경 'G 대지'에 2층 건물을 건축하는 공사에 착공하여 1997. 1. 29. 정상적으로 사용승인을 받았던 사실, ② 'G 대지' 상의 2층 건물에 관한 건축물대장에 제1시설물이 구체적으로 등록된 적이 없고, 건축법 상 위반건축물로 등록된 적도 없는 사실, ③ 피고가 'G 대지'와 그 지상 2층 건물의 소유권을 취득하기 전까지는 이 사건 계쟁부분에 별다른 시설물이 존재하지 않았으나, 피고가 'G 대지'를 취득한 이후인 2003. 12. 5.경부터 기존의 건물에 붙여서 이 사건 계쟁부분을 침범하는 증축부분이 설치된 것으로 보이는 사실을 알 수 있다. 위와 같은 사실을 종합하여 보면, 이 사건

계쟁부분이 피고 소유의 'G 대지'와 인접해 있다는 사정만으로는 'G 대지'의 종전 소유자인 F가 이 사건 계쟁부분도 함께 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 설령 'G 대지'의 종전 소유자인 F가 이 사건 계쟁부분을 점유하였다고 하더라도 앞서 본 사실관계에 더하여 이 사건 토지의 지목이 도로라는 사실을 고려하면, 위 F는 이 사건 계쟁부분이 'G 대지'의 경계 밖에 있는 것임을 알았을 것으로 보이므로 F가 이 사건 계쟁부분을 소유의 의사로 점유하였다는 추정은 깨어진다고 할 것이다.

라) 따라서 'G 대지'의 종전 소유자인 F가 'G 대지'를 자주점유하였고 그 점유를 승계하였음을 전제로 하는 피고 B의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 권리남용 주장에 관하여

1) 피고는, 이 사건 토지가 원래 소외 H, I이 순차적으로 소유하는 동안에 도로 등으로 사용되어 오다 원고에게 2005. 12. 29. 소유권이 이전되었던바, 원고는 이 사건 토지가 위치, 면적 등 현황과 공부상 도로 이외의 용도로는 사용하기 어려움을 잘 알고 있음에도 이 사건 토지를 매수하였던 점, 피고 B 소유의 건물이 침범한 부분은 이 사건 계쟁부분 12.7㎡에 불과하며, 이 사건 토지는 맹지로 사실상 통행이 불가능한데다 그 면적이 26.4㎡에 불과하여 건축행위 등 어떠한 용도로도 사용할 수 없는 점 등 이 사건 토지의 현황과 이용실태, 원고가 이 사건 토지를 취득하게 된 경위, 소송을 통하여 원고가 이루려는 목적, 침범된 부분의 면적과 그 곳에 설치된 시설물의 형태 등을 종합하여 보면, 원고가 피고 B을 상대로 시설물의 철거와 그 부분 토지의 인도 및 임료 상당 부당이득을 구하는 것은 권리남용에 해당하므로, 피고 B은 원고의 본소 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

2) 살피건대, 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 따라 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없는바, 피고 B이 위에서 주장하는 사정만으로는 원고의 이 사건 청구가 권리남용에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할

만한 증거도 없다. 피고 B의 이 부분 주장도 이유 없다.

3. 결 론

원고의 본소 청구 인용.

피고 B의 반소 청구 기각.

판사 방창현

도면표시



