

수원지방법원 안양지원 2023. 9. 15 선고 2021가단117362 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A 주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 을지 (담당변호사 김시격, 노영언, 박종국,
신동훈, 오동준, 이재원, 차흥권, 홍석진, 진청아)

피 고 B

소송대리인 법무법인 숨결로 (담당변호사 송진경, 양범, 김혜인)

변 론 종 결 2023. 8. 18.

판 결 선 고 2023. 9. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 의왕시 C 임야 90㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분

2.71㎡ 지상 화장실, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분

37.95㎡ 지상 시멘트블록 슬레이트지붕 단층건물(주택), 같은 도면 표시 10, 11, 12, 13, 10의 각
점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 20.97㎡ 지상 시멘트블록 슬레이트지붕 단층건물(주택)을 각
철거하고,

나. 의왕시 C 임야 90㎡ 중 위 (가), (나) 및 (다) 각 부분을 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 대한 판단

가. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 9호증, 을 제4호증의 각 기재, 을 제1, 2호증의 각 영상, 갑 제10호증, 을 제3호증의 각 영상 및 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

(1) 소유관계

원고(이하 ‘원고조합’이라 한다)는 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다)에 기하여 8개동 및 상가동으로 구성된 D아파트단지(이하 ‘구 아파트단지’라고 한다)가 위치하고 있던 의왕시 E 일원 44,937㎡(이하 ‘이 사건 정비구역’이라 한다)를 정비사업구역으로 하는 주택재건축정비사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)의 시행을 목적으로 설립된 정비사업조합으로, 2016. 8. 9. 이 사건 사업에 관한 관리처분계획인가를 받았고, 이 계획은 그 무렵 고시되었다. 이에 따라 구 아파트단지가 철거되고 재건축공사가 진행되어, 2021년 6월경 이 사건 정비구역 중 34,466.6㎡ 대지에는 8개동 941세대 규모의 ‘F’ 아파트단지(이하 ‘이 사건 아파트단지’라고 한다)가 들어서 입주를 시작하였고, 2023. 7. 21. 이 사건 아파트단지 대지에 관하여는 이 사건 사업에 따라 여러 지번이 통합되어 ‘의왕시 G’로 소유권보존등기가 마쳐졌으며, 집합건물인 이 사건 아파트단지 941세대별로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

그런데 이 사건 정비구역 내의 구 의왕시 H 임야 4,123㎡에 관하여는 1984. 7. 27. 주식회사 I 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 1985. 7. 5. 구 아파트단지 대지권등기가 마쳐졌으며, 이 사건

사업의 진행에 따라 2012. 6. 28.부터 원고조합으로의 소유권이전등기가 지분별로 조금씩 이루어졌다. 2021. 3. 17. 위 토지는 구 의왕시 J 임야 4,212㎡(이하 ‘분할 전 토지’라고 한다)로 등록전환 되었고, 분할 전 토지가 2021. 6. 23. 구 의왕시 J 임야 4,043㎡, 북쪽 가장 경계선에 가까운 쪽에 위치한 C 임야 90㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다), K 임야 79㎡로 분할되었다(이하 ‘이 사건 분할’이라 한다). 이러한 분할을 통하여 구 J 임야는 이 사건 아파트단지 대지권등기가 이루어져 다른 사업 대상 토지와 함께 G 대지로 통합되었으나, 이 사건 토지 및 의왕시 K 토지는 이 사건 아파트단지의 대지와 분리되어, 원고조합의 단독소유¹⁾로 남겨졌다.

한편, 이 사건 정비구역 중 이 사건 토지를 포함한 분할 전 토지는 그 북쪽으로 안양시 동안구 L동 쪽 상가건물 및 주택 밀집지역(이른바 ‘가구단지’)과 공로(公路)도 없이 바로 접하고 있었다. 이 사건 토지 북쪽에 접한 토지는 안양시 동안구 호계동 859-22 대 278㎡(이하 ‘M토지’라고 한다)이다. M토지에 관하여는 1978. 11. 16. N 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, N가 (철거된 구 아파트단지가 생길 무렵인) 1985. 5. 9. 그 지상에 시멘트블록 슬레이트지붕 단층주택 2동(72.15㎡ 및 40.04㎡, 편의를 위하여 좁은 면적의 그것을 ‘남쪽주택’, 넓은 면적의 그것을 ‘북서쪽주택’이라 한다) 및 부속변소(이하 합쳐서 ‘침범건물’이라 한다)를 신축하여 사용승인을 받고, 1985. 8. 16. 소유권보존등기를 마쳤으며, 2003. 8. 19. M토지 및 그 지상 침범건물에 관하여 매매를 원인으로 하여 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

(2) 점유사용관계

이 사건 토지가 이 사건 아파트단지의 대지와 분리된 이 사건 분할(2021. 6. 23.) 무렵 원고조합은 이 사건 사업의 시행을 위하여 지적확정측량을 실시하였는데, 소유관계와는 다르게, 원고조합 소유 이 사건 토지 중 [별지] 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 2.71㎡ 지상에는 피고 소유 침범건물 중 화장실의 남쪽부분이, 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 37.95㎡ 지상에는 피고 소유 침범건물 중 남쪽주택의 남쪽부분이, 같은 도면 표시 10, 11, 12, 13, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 20.95㎡ 지상에는 피고 소유 침범건물 중 북서쪽주택의 서남쪽부분이 각 위치하고 있는 사정이 확인되었다[이하 (가) 내지 (다) 부분을 ‘계쟁부분’이라 한다]. 이 사건 토지 중 북쪽의 계쟁부분을 제외한 남쪽 부분은 나무와 풀 등이

식재되어 이 사건 아파트단지 대지인 화단의 일부로 사용되고 있다. 이 사건 토지 중 북쪽의 계쟁부분은 남쪽의 이 사건 아파트단지 부분과는 약 50cm 정도 높이의 차이를 두고 더 낮는데, 이 사건 아파트단지 쪽에 축대와 경계울타리가 있어서 두 부분을 가르고 있다.

침범건물 북쪽의 가장 가까운 공로(公路)인 O와 M토지 사이에는 P 소재 'Q 의왕점' 건물이 있고, 'Q 의왕점' 건물 동쪽으로 R 소재 침대업체인 'S' 전시장건물이 있는데, 그 두 전시장건물 사이로 난 좁은 길을 통하여 M토지로의 접근이 가능하고, 이 좁은 길도 M토지의 일부여서(반전된 'L'자 형태의 독특한 토지형상이다), M토지가 맹지(盲地)는 아니다.

계쟁부분과 M토지 양 지상의 침범건물이 이 사건 변론종결일 현재 주택용도이든 사업장용도이든 어떤 용도로 사용되고 있는지는 전혀 알 수 없다. 적어도 피고의 주소(등기상 주소 안양시 동안구 T아파트 U호, 이 사건 소송상 주소도 동일하다)는 M토지 및 침범건물을 취득할 때부터 침범건물의 주소와 다른데다가 피고가 이 사건 변론에서도 침범건물에서의 거주를 주장한바 없기 때문에, 피고가 침범건물에 거주하고 있지 아니함은 분명하다. 심지어 피고가 어떤 용도로 사용하고 있다는 구체적 주장을 전혀 하고 있지 않을뿐더러, 피고가 제출한 사진(을 제4호증 4쪽 사진)을 보면, 폐기물이 쌓여 있고 인적을 확인하기 어려워 보일 따름이다.

나. 판 단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지 중 계쟁부분의 점유자인 피고는 소유자인 원고조합에게 침범건물 중 계쟁부분 지상부분을 철거하고 그 대지에 해당하는 피고 점유 계쟁부분을 인도할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는, ① 자신이 점유하고 있는 이 사건 토지의 계쟁부분과 나머지 부분 사이에는 원래 개울이 흐르고 있었고, 현재는 축대와 경계울타리로 그 경계가 명확히 구분되어 있으므로, 일찍이 N가 M토지를 취득할 당시인 1978. 11. 16.부터 이 사건 토지의 계쟁부분을 M토지의 일부로 인식하고

자주점유를 시작하였고, 민법 제245조 제1항에 따라 1998. 11. 16. 그 취득시효(取得時效)를 완성한 소유권이전등기청구권의 승계인으로서 이 사건 토지를 점유할 점유권원이 있다고 주장하고, ② 설령 시효취득이 되지 않는다고 가정하더라도, 이 사건 토지 중 계쟁부분과 나머지 부분 사이에는 개울이 흐르고 있었으므로 설령 원고조합이 침범건물 중 계쟁부분을 철거하여 인도받는다고 하더라도 이 사건 아파트단지의 건물을 축조할 수 없는 아무런 효용가치도 없는 부분이 분명하여 이 사건 청구는 권리남용(權利濫用)에 해당한다고 주장하면서, 이 사건 청구의 기각을 구한다.

나. 시효취득 문제

(1) 법리

20년간 ‘소유의 의사’로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다(민법 제245조 제1항). 또한 점유자는 ‘소유의 의사’로 점유한 것으로 추정한다(민법 제197조 제1항).

그러나 자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접토지와 경계선을 정확하게 확인해 보지 아니한 탓에 착오로 건물이 인접토지의 일부를 침범하게 되었다고 하더라도 그것이 착오에 기인한 것인 이상 그것만으로 그 인접토지의 점유를 소유의 의사에 기한 것이 아니라고 단정할 수는 없다고 할 것이나, 일반적으로 자신 소유의 대지상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리 잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 이 경우 그 침범으로 인한 인접토지의 점유는 권원의 성질상 ‘소유의 의사’가 있는 점유라고 할 수 없다고 할 것이다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2009다1078 판결 참조).

(2) 이 사건의 경우

앞서 채택한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 위와 같은 법리를 적용하여 보면, 자주점유의 추정이 반복되어 피고의 이 사건 토지 중 계쟁부분에 관한 점유는

다른 특별한 사정이 없는 한 권원의 성질상 타주점유라고 봄이 상당하다.

① M토지의 매수 시점(1978. 11. 16.)부터 침범건물 신축(1985. 8. 16.) 이전까지 사이에 N가 이 사건 토지 중 계쟁부분을 점유하였음을 인정할 만한 아무런 증거도 없다.

② N는 1985. 8. 16. 침범건물을 신축하면서 경계측량을 실시하였다면 그 부지가 이 사건 토지 중 계쟁부분을 침범하는 사실을 알았을 것이고(즉, 악의의 무단점유에 해당함이 명백하고), 설령 경계측량을 실시하는 등으로 경계의 확인을 제대로 하지 않았다고 하더라도, M토지의 면적이 278㎡이다. 여기에 침범건물 중 남쪽주택의 부지로 사용된 면적은 72.15㎡인데 그중 37.95㎡(52.59%)가 이 사건 토지 중 계쟁부분에 위치하고 있다는 것이고, 북서쪽주택의 부지로 사용된 면적은 40.04㎡인데 그중 20.95㎡(52.32%)가 이 사건 토지 중 계쟁부분에 위치하고 있다는 것이며, 부속변소로 사용된 면적은 3.0㎡인데 그중 2.71㎡(90.3%)가 이 사건 토지 중 계쟁부분에 위치하고 있다는 것이어서, N로부터 M토지 및 침범건물을 매수한 피고 소유의 M토지에 위치한 침범건물은 남쪽주택 부지의 경우 34.2㎡, 북서쪽주택의 경우 19.09㎡, 부속변소의 경우 0.29㎡에 불과한 것이다. 사정이 이와 같다면, 비록 침범건물 신축 당시는 이 사건 분할(2021. 6. 23.) 전으로서 분할 전 토지의 면적이 4,212㎡이었던 점을 감안하더라도, N가 원고조합 소유 이 사건 토지 중 계쟁부분을 침범한 면적이 단순한 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에 이르렀으므로, N 및 그의 점유를 승계한 피고로서는 침범건물 신축 당시는 물론이고 점유하는 동안 지속적으로 그 부지가 이 사건 토지 중 계쟁부분을 침범하는 사실을 넉넉히 알 수 있었다.

③ 게다가 침범건물 신축 당시부터 이 사건 토지는 의왕시 V동에 속해 있었고, M토지는 안양시 L동에 속해 있었으므로, 두 토지의 소재지는 ‘의왕시’, ‘안양시’로 서로 행정구역을 달리하고 있었으므로, N 및 그의 점유를 승계한 피고로서는 자신의 침범건물이 인접토지인 이 사건 토지를 침범하여 건축되고 그 부지의 일부로 점유된다는 사실을 그 건축 당시부터 알고 있었다고 봄이 상당하다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 권리남용 문제

권리 행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리 행사의 목적이 오직

상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리 행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 한다. 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 입을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2023. 6. 15. 선고 2017다46274 판결 참조).

그러므로 살피건대, 권리행사자인 원고조합이 그 소유의 이 사건 토지 중 계쟁부분을 인도받게 될 경우 이 사건 토지도 이 사건 아파트단지의 대지로 확장될 수 있고, 나아가 계쟁부분의 지반을 올리고 경계울타리를 의왕시와 안양시의 경계까지 확대할 경우 원고조합과 이 사건 아파트단지 입주자대표회의의 결정에 따라 나무와 풀이 우거진 화단을 확대할 수도 있으며, 주차장의 면수를 늘릴 수도 있는 등 원고조합원 및 이 사건 아파트단지 입주자들로 하여금 여러 다양한 이익을 얻을 수 있게 할 수 있으므로, 설령 피고가 침범건물 중 계쟁부분 지상 부분을 철거하게 되는 피해를 보게 되는 손해를 입고, 그러한 피고의 손해가 원고조합의 이익보다 현저히 크다고 가정하더라도, 위와 같은 원고조합의 이익이 아무런 이익이 없는 경우라고 보기도 어렵고, 원고조합의 철거 및 인도 청구가 오직 피고에게 손해를 입히려는 것이라고 보기도 힘든 점 등에 비추어 볼 때, 침범건물의 계쟁부분 지상 부분 철거 및 계쟁부분 인도를 구하는 원고조합의 청구를 권리남용에 해당하는 것으로 보기는 어렵다.

따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

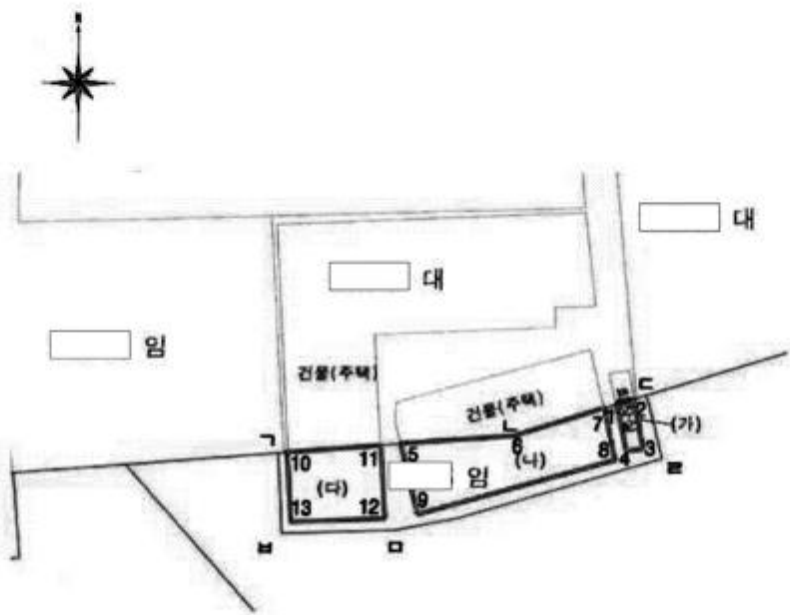
3. 결 론

그렇다면, 원고조합의 청구는 이유 있어 이를 받아들이기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 송중호

별지

도면



범례

——	지적경계선
——	건물외곽선

1) 원고는 공유자라고 주장하나, 등기부상 현재소유현황을 보면 다른 공유명의자가 없어서,
단독소유자로 보인다.