

수원지방법원 여주지원 2017. 9. 19 선고 2016가단5902(본소), 2016가단9317(반소) 판결
[건물철거및토지인도등 · 소유권이전등기]

재판경과

수원지방법원 2018. 7. 4 선고 2017나15611(본소), 2017나15642(반소) 판결

수원지방법원 여주지원 2017. 9. 19 선고 2016가단5902 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고, 선정당사자)B

변론 종결 2017. 9. 5.

판결 선고 2017. 9. 19.

주 문

1. 원고(반소피고)에게

가. 피고(반소원고, 선정당사자) 및 선정자들은

1) 여주시 C 임야 4,810㎡ 중 별지 도면 표시 54, 53, 9, 10, 56, 55, 54의 각 점을 차례로 연결한 선내(바) 부분 토지 50㎡ 위에 축조된 시멘트 블록조 / 스레트 농가주택 건물 50㎡, 같은 도면 표시 49 내지 52, 49의 각 점을 차례로 연결한 선내(마) 부분 토지 18㎡ 위에 축조된 목조 / 스레트 건물 16㎡를 각 철거하고,

2) 위 선내(마) 부분 토지 18㎡ 및 선내(바) 부분 토지 50㎡를 인도하고,

3) 2016. 8. 23.부터 위 각 토지의 인도완료일까지 각 월 4,177원의 비율로 계산한 금원을 지급하고,
나. 피고(반소원고, 선정당사자)는

1) 가.항 기재 토지 중 별지 도면 표시 1 내지 3, 40 내지 44, 35 내지 39, 1의 각 점을 차례로 연결한
선내(나) 부분 222㎡, 같은 도면 표시 3 내지 7, 44, 43, 42, 41, 40, 3의 각 점을 차례로 연결한
선내(라) 부분 30㎡를 인도하고,

2) 2016. 8. 23.부터 1)항 기재 각 토지의 인도완료일까지 월 8,650원의 비율로 계산한 금원을
지급하고,

3) 같은 토지 중 별지 도면 표시 48, 11, 12, 13, A, 48의 각 점을 차례로 연결한 선내 (사) 부분
100㎡를 인도하고,

4) 2016. 8. 23.부터 2017. 4. 18.까지는 월 7,500원, 그 다음날부터 3)항 기재 토지의
인도완료일까지는 월 7,750원의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고, 선정당사자)의 반소청구를 모두 기각한다.

3. 본소와 반소로 인한 소송비용은 모두 피고(반소원고, 선정당사자) 및 선정자들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소 : 주문 제1항 중 가.의 3)항과 나.의 4)항을 제외한 나머지와 같다. 피고(반소원고 및
선정당사자, 이하 '피고'라고만 한다) 및 선정자들은 연대하여 원고에게 2016. 8. 23.부터 주문
제1항 중 가.의 2)항 기재 각 토지의 인도완료일까지 월 29,240원의 비율로 계산한 금원을 지급하고,
피고는 원고에게 2016. 8. 23.부터 주문 제1항 중 나.의 3)항 기재 토지의 인도완료일까지 월
7,750원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

○ 반소 : 원고는 피고에게 여주시 C 임야 4,810㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 별지 도면 표시
1 내지 11, 48, 47, 46, 45, 35 내지 39, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(나), (다), (라) 부분

388m² 및 같은 도면 표시 48, 11, 12, 13, A의 각 점을 차례로 연결한 선내(사) 부분 100m²에 대하여 1993. 12. 15.자 점유취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 1973. 12. 15. D으로부터 여주시 E 대 293m²를 매수하고, 이에 대하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고의 부 F은 1974년경 위 토지 위에 농가주택 2동(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 건축하였는데, 위 주택 중 일부는 이웃 토지인 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 54, 53, 9, 10, 56, 55, 54의 각 점을 차례로 연결한 선내(바) 부분 토지 50m², 같은 도면 표시 49 내지 52, 49의 각 점을 차례로 연결한 선내(마) 부분 토지 18m² 위에 걸쳐 있다.

다. F은 1990. 4. 6.경 사망하였고, 그 자녀인 피고 및 선정자들(이하 '피고들'이라 한다) 그 재산을 상속하였다.

라. 원고는 2016. 4. 7. 위 나.항 기재 C 토지에 대하여 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 주택은 미등기 상태이다.

바. 피고는 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1 내지 3, 40 내지 44, 35 내지 39, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 222m², 같은 도면 표시 3 내지 7, 44, 43, 42, 41, 40, 3의 각 점을 차례로 연결한 선내(라) 부분 30m², 같은 도면 표시 48, 11, 12, 13, A, 48의 각 점을 차례로 연결한 선내 (사) 부분 100m²를 단독으로 점유하고 있다[이하 이 사건 토지 중 각 선내 부분을 (나), (다)와 같은 기호로만 특정하고, 각 점 및 면적은 표시하지 아니한다].

(인정근거) 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지.

2. 당사자의 주장

가. 원고

피고들은 정당한 권원 없이 원고 소유의 이 사건 토지 위에 있는 이 사건 주택을 공유하면서 그 부지 및 주변 토지들을 무단 점유하고 있으므로, 원고에게 위 주택을 철거하고 그 부지 및 주변 토지들을 인도하고, 그 임료상당액을 부당이득으로써 반환하여야 한다.

나. 피고들

피고는 1973년경 D으로부터 여주시 E 토지를 매수할 당시 이 사건 토지 중 피고들이 점유하고 있는 부분도 위 매수토지에 포함된 것으로 알았고, 그 때부터 현재까지 40년 이상 소유의 의사로 평온·공연하게 위 토지를 점유하여 왔으므로, 피고들은 이 사건 토지 중 점유 부분을 시효취득하였다. 따라서 원고의 본소 청구는 부당하고, 원고는 피고에게 피고의 점유 부분에 관하여 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기 절차를 이행하여야 한다.

3. 판단

가. 본소의 청구원인에 관한 판단

1) 토지 인도 및 부당이득 반환의무 피고들은 원고 소유의 이 사건 토지 위에 있는 이 사건 주택을 공유하고 있고, 피고는 이 사건 토지 중 일부를 단독으로 점유하고 있다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 주택을 철거하고, 그 부지를 인도하고, 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 자신이 점유하고 있는 부분을 인도하여야 하고, 각각 위 토지의 점유로 인한 이익을 반환하여야 한다.

2) 부당이득액 감정인 G의 각 감정결과에 의하면, 2016. 4. 19.부터 2017. 5. 13.까지의 기간을 기준으로 한 월 임료는 이 사건 토지 중 (나) 부분 5,360원, (다) 부분 29,240원, (라) 부분 3,290원이고, (사) 부분 7,500원(= 연 임료 90,000원 / 12개월. 다만 이 부분의 2017. 4. 19.부터의 월 임료는 7,750원이다)인 사실이 인정되고, 그 이후의 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 ① 피고는 원고에게 (나), (라) 부분의 임료로서 원고의 이 사건 토지의 소유권 취득일 이후로써 원고가 구하는 대로 이 사건 소장 송달 다음날인 2016. 8. 23.부터 위 각 토지 인도완료일까지 월 8,650원(= 5,360원 + 3,290원)의 비율로 계산한 금원을, (사) 부분의 임료로서 2016. 8. 23.부터 2017. 4. 18.까지는 월 7,500원, 그 다음날부터 위 토지의 인도완료일까지는 월 7,750원의 각 비율로 계산한 금원을 지급하여야 하고, ② 피고들은 원고에게 (마), (바) 부분의

임료로서 2016. 8. 23.부터 위 각 토지의 인도완료일까지 각 월 4,177원[= 29,240원 × 1/7(이 사건 주택에 대한 피고들 각자의 공유지분)]의 비율로 계산한 금원을 지급하여야 한다[위 임료는 (다) 부분에 관한 것이나, (다) 부분은 이 사건 주택의 부지로 사용되고 있고, (다) 부분 중 (마), (바) 부분을 제외한 나머지는 독립된 토지로서의 가치가 없기 때문에, 이 사건 주택이 차지하고 있는 부분인 (마), (바) 부분의 임료가 (다) 부분의 임료와 같다고 볼 수 있다].

나. 본소에 관한 항변 및 반소의 청구원인에 관한 판단

자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인해보지 아니한 탓에 착오로 건물이 인접 토지의 일부를 침범하게 되었다고 하더라도 그것이 착오에 기인한 것인 이상 그것만으로 그 인접 토지의 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 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 이 경우 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다고 할 것이다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2009다1078 판결 등 참조) 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정들, 즉 ① F이 건축한 주택의 면적 합계는 99.06㎡인데, 그 중 68㎡ 부분이 원고 소유의 토지를 침범하고 있는 점, ② 피고가 D으로부터 매수한 E 토지의 면적은 291㎡인데, 이 사건 토지 중 피고들이 점유하고 있는 부분의 면적 합계는 488㎡[이 사건 토지 중 별지 도면 (나) 222㎡, (다) 136㎡, (라) 30㎡, (사) 100㎡를 합한 면적]로서 D으로부터 매수한 토지보다도 넓은 점 등을 고려하면, 피고와 F은 이 사건 주택을 건축하면서 이 사건 토지를 침범한다는 사실을 알고 있었다고 보이므로, 피고의 위 주택 부지 및 그 주위 토지에 대한 점유가 소유의 의사로 이루어졌다는 추정은 깨졌고, 달리 피고가 소유의 의사로 이들을 점유하였음을 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 본소에 관한 피고의 시효취득 항변 및 피고의 반소 청구를 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 본소 중 건물 철거 및 토지 인도 청구를 인용하고, 부당이득 반환 청구 부분은 위 인정범위 내에서 인용하고 나머지를 기각한다. 그리고 피고의 원고에 대한 반소 청구를 기각한다.

판사임성철

별지