

수원지방법원 평택지원 2019. 11. 28 선고 2018가단7851 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 변호사 천윤석

변론 종결 2019. 8. 22.

판결 선고 2019. 11. 28.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 피고는 원고에게 평택시 C 임야 910㎡(이하 '이 사건 임야'라 한다)중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분(이하 '이 사건 쟁점 토지'라 한다) 지상 벽돌식 기와지붕 단층주택 54.44㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 철거하고, 이 사건 쟁점 토지를 인도하라.

예비적 청구취지: 피고는 원고에게 1,941,331원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및청구원인

변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고는 원고에게 2019. 8. 8.부터 이 사건 쟁점 토지 인도완료일 또는 원고의 이 사건 쟁점 토지 소유권 상실일까지 연 1,663,998원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 그 지급을 지체할 경우 미지급금액에 대하여 지체일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 임야 중 원고는 2227/12240 지분, 피고는 7503/12240 지분을 각 소유하고 있다.

나. 이 사건 쟁점 토지와 이에 인접한 평택시 D 전 228㎡(이하 '이 사건 인접 토지'라 한다) 위에 원고 소유의 이 사건 건물이 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4호증, 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고가 이 사건 쟁점 토지를 무단점유하고 있으므로, 이 사건 쟁점 토지의 공유자인 원고는 보존행위로서 주위적 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

나. 관련 법리

공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자의 지분의 과반수로서 결정하여야 할 것이고, 과반수 지분의 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로, 과반수 지분의 공유자가 그 공유물을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로 서 적법하다. 따라서 과반수에 미달하는 소수

지분의 공유자는 과반수 지분의 공유자에 대하여 그 공유물의 인도 등 방해배제를 청구할 수 없다(대법원 2014. 5. 16. 선고2013다216785 판결 참조).

다. 판단

위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 이 사건 쟁점 토지의 소수 지분 공유자이고, 피고는 이 사건 쟁점 토지의 과반수 지분 공유자이므로, 원고는 피고에 게 이 사건 건물 철거 및 이 사건 쟁점 토지 인도를 구할 수 없다. 따라서 원고의 위주장은 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 관련 법리

공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있고 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정하는 것이므로 공유물의 구체적인 사용·수익의 방법에 관하여 공유자들 사이에 지분 과반수의 합의 없이 공유자 중의 1인이 이를 배타적으로 점유·사용하고 있다면 다른 공유자에 대하여는 그 지분에 상응하는 부당이득을 하고 있는 것이 된다(대법원 2006. 11. 24. 선고 2006다49307, 49314 판결참조).

2) 판단

위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 건물에 거주함으로써 배타적으로 이 사건 쟁점 토지를 사용·수익하고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 쟁점 토지에 관하여 그 배타적 사용·수익으로 인한 이득 중 원고의 공유지분에 해당하는 부분을 부당이득으로서 원고에게 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고의 부친 E이 이 사건 건물을 신축하여 거주하였고, 피고가 F일자 이 사건건물에서 출생하여

거주하였으며, 피고가 1971. 12. 10. 사망함에 따라 피고가 이 사건건물을 상속하였으므로, 결국 피고는 20년 이상 이 사건 쟁점 토지를 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하여 이 사건 쟁점 토지를 시효취득하였다고 할 것이어서 이 사건쟁점 토지에 대한 피고의 점유로 인한 부당이득반환을 구하는 원고의 청구에 응할 수 없다.

2) 관련 법리

부동산에 대한 취득시효가 완성되면 점유자는 소유명의자에 대하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있고 소유명의자는 이에 응할 의무가 있으므로, 비록 점유자가 그 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기를 경료하지 아니하여 아직 소유권을 취득하지 못하였다고 하더라도 소유명의자는 점유자에 대하여 부동산의 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 없다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2017다255344 판결 참조).

3) 판단

살피건대, 갑 제5호증의 기재에 의하면, 피고가 1965. 12. 27. 이 사건 인접 토지 중 162/570 지분을 매수하고, 그 다음날 자신의 명의로 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있으나, 을 제1 내지 4호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 변론전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 1980. 11.경 항공사진에 이 사건 건물이 존재하는 점, 피고가 1981. 2.경 이 사건 건물 앞에서 자신의 딸과 함께사진을 찍은 점, 피고가 1988. 9. 16. 이 사건 건물에 주택용 전력을 신설한 점, 정확한 측량을 하지 않고서는 이 사건 건물이 이 사건 쟁점 토지와 이 사건 인접 토지에 걸쳐있음을 알지 못해 피고로서는 이 사건 인접 토지 지분을 취득함으로써 이 사건 건물부지에 관한 점유권원을 취득하였다고 인식하였을 가능성을 배제할 수 없는 점, 이 사건 소제기 전까지 피고의 이 사건 쟁점 토지 점유를 문제삼는 사람이 없었고, 인근 주민들도 피고가 부친으로부터 이 사건 건물을 상속받아 계속 거주하여 왔다고 하는 점등을 종합하면, 앞서의 인정사실만으로는 이 사건 쟁점 토지에 대한 원고의 자유점유의 추정이 반복된다고 볼 수 없다. 따라서 피고는 이 사건 쟁점 토지에 대하여 소유의 의사를 가지고 20년 이상 점유해 옴으로써 이 사건 쟁점 토지를 시효취득하게 되었고,이 경우 원고는 피고에게 점유로 인한 부당이득반환을 청구할 수 없으므로, 피고의 항변은 이유 있다.

4. 결론

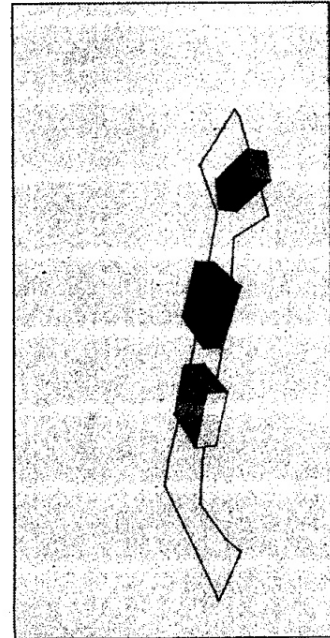
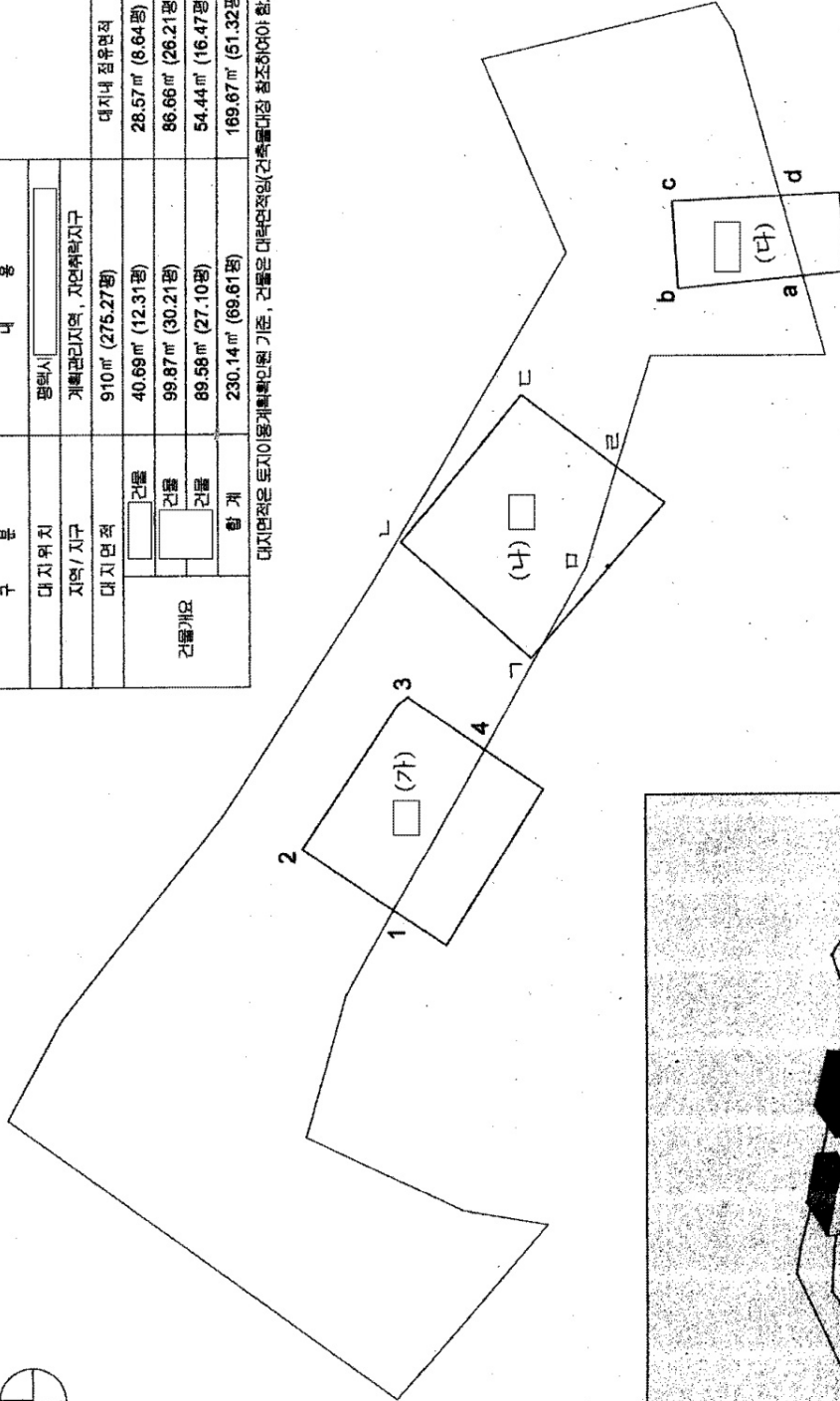
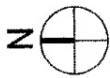
그렇다면 원고의 주위적 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이승훈

■ 대지 및 건물개요

구분	내용
대지위치	평택시
지역/지구	계곡면리진지역, 자연취락지구
대지면적	910㎡ (275.27평)
건물	40.69㎡ (12.31평)
건물	99.87㎡ (30.21평)
건물	89.58㎡ (27.10평)
합계	230.14㎡ (69.61평)
건물개요	대지내 점유면적
	28.57㎡ (8.64평)
	86.66㎡ (26.21평)
	54.44㎡ (16.47평)
	169.67㎡ (51.32평)

대지면적은 토지이용계획확인원 기준, 건물은 대략면적임(건축물대장 참조하여야 함.)



대지 및 건물현황 | 평택시

SCALE A3 : 1/200

