

수원지방법원 2015. 7. 3 선고 2014나33267(본소), 2014나33274(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기절차]

재판경과

대법원 2015. 11. 27 선고 2015다45772(본소), 2015다45789(반소) 판결

수원지방법원 2015. 7. 3 선고 2014나33267(본소), 2014나33274(반소) 판결

수원지방법원 평택지원 2014. 7. 29 선고 2013가단4406 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

피고(반소원고), 피항소인B

변론 종결 2015. 6. 9.

판결 선고 2015. 7. 3.

제1심판결 수원지방법원 평택지원 2014. 7. 29. 선고 2013가단4406 판결

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
 - 가. 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하라.
 - 나. 27,416,707원과 이에 대하여 2013. 9. 7.부터 2015. 7. 3.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을, 2013. 7. 23.부터 위 토지 인도완료일까지 연

3,083,175원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

3. 피고(반소원고)의 반소청구 및 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 각 기각한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

5. 소송총비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 주문 제2의 가항 기재와 같다. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 27,416,707원과 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을, 2013. 7. 23.부터 별지 목록 제1항 기재 토지 인도완료일까지 연 3,083,175원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 반소 : 원고는 피고에게 별지 목록 제1항 기재 토지에 관하여 2011. 4. 17. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 주문 제2항 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 토지 현황 및 소유자

1) 원고의 시부 H 소유이던 ○ 대 281m²(이하 기재되는 토지들은 모두 같은 동 소재 토지들로서

지번만 표시한다)는 1975. 9. 26. P 대 83㎡와 G 대 198㎡로 분할되었다.

2) 이후 H의 처 N은 위 G 대 198㎡에 관하여 1978. 8. 31. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 위 토지는 Q와 F이 각 일부 지분을 이전받았다가, 공유토지 분할에 관한 특례법에 의하여 Q 소유의 G 대 97㎡와 F 소유의 D 대 101㎡로 분할되어 1992. 11. 9. 각 새로운 부동산등기부에 이기되었다.

3) 한편, H 소유이던 E 대 92㎡에 관하여 1978. 8. 31. N, 1985. 9. 13. F 명의의 각 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐졌다.

4) 원고의 남편 F 소유이던 위 D대 101㎡와 위 E대 92㎡는 2003. 8. 1. D 대 193㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)로 합병되었다.

5) 원고는 2003. 8. 30. 위 F으로부터 이 사건 토지를 증여받아 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 건물의 현황 및 소유자

1) 이 사건 토지의 지상에 위치하고 있는 시멘트벽돌조 시멘트 기와지붕 단층주택 94.45㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 1975. 8. 6. 원고의 시부 H 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌고, 이후 I, J·K를 거쳐 1978. 11. 30. 피고의 모 L, 1991. 1. 29. 피고의 처 M, 1991. 4. 17. 피고 명의의 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 부동산등기부와 건축물대장에는 이 사건 건물이 G 지상에 위치하고 있는 것으로 기재되어 있다(이 사건 건물의 소유권보존등기 당시 소재지번이 G였다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 5, 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소청구에 관한 판단

가. 철거 및 인도청구에 대한 판단

위 기초사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 건물의 소유자인 피고는 이 사건 토지의 소유자로서 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 부당이득반환 청구에 대한 판단

피고는 이 사건 건물의 소유를 통해 이 사건 토지를 점유·사용함으로써, 위 토지 부분에 대한 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 동액 상당의 손해를 가하고 있다 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 그 사용이익 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 부당이득 액수에 관하여 보건대, 제1심 감정인 R의 임료감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지에 대한 2003. 9. 6.부터 2013. 7. 22.까지 임료 상당의 부당이득금은 27,416,707원인 사실, 이 사건 토지에 대한 2012. 9. 6.부터 2013. 7. 22.까지의 m²당 단가는 15,975원인 사실이 인정되고, 이 사건 토지에 대한 2013. 7. 22. 이후의 임료는 연 3,083,175원(= 15,975원 × 193m²)과 같은 금액일 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 위 임료 상당의 부당이득금 27,416,707원 및 이에 대하여 원고가 이행을 청구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날인 2013. 9. 7.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 당심 판결 선고일인 2015. 7. 3.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 2013. 7. 23.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 연 3,083,175원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 반소청구 및 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

1) 피고는 1991. 4. 17. 이 사건 건물의 소유권을 취득하여 그 부지인 이 사건 토지를 20년간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유함으로써 2011. 4. 17. 취득시효가 완성되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 토지에 관하여 2011. 4. 17. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고의 본소청구는 모두 이유 없다.

2) 이 사건 토지와 이 사건 건물은 모두 H 소유였다가 이 사건 건물이 1975. 9. 6. I 명의의 소유권이전등기가 경료되어 소유자가 분리되었는바, 이 사건 건물의 소유자는 이 사건 토지에 대하여 관습법상의 법정지상권을 취득하고 피고가 위 관습법상의 법정지상권을 승계하여 가지고 있으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

1) 시효취득 주장에 대한 판단 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 하는 것이기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적·객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 가지고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 그 추정은 깨어진다고 할 것이다(대법원 2000.03.24. 선고 99다56765 판결 등 참조).

위 법리에 따라 이 사건에 관하여 보건대, 피고가 1991. 4. 17. 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마치고 이 사건 토지를 점유하여 온 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 점유는 소유의 의사로 평온·공연하게 해 온 것으로 추정된다고 할 것이나, 한편 앞서 든 각 증거, 갑 제3, 4호증, 을 제7호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 L을 대리하여 이 사건 건물을 매수할 당시 H으로부터 이 사건 토지도 매수하였으나 지적정리가 필요하여 소유권이전등기만 경료하지 못하였던 것이라고 주장하나, 매매계약서 등 이를 뒷받침할 만한 아무런 증거가 없는 점, ② 앞서 본 바와 같이 H 소유이던 G 대 198m²는 공유토지 분할에 관한 특례법에 의하여 Q 소유의 G 대 97m²와 F 소유의 D 대 101m²로 분할되어 1992. 11. 9. 각 새로운 부동산등기부에 이기되었는바, 1992. 11. 9.경에는 지적정리가 완료되어 소유권이전등기를 경료하는데 문제가 없었을 것으로 보이는 점, ③ 이후 D 대 101m²와 E대 92m²가 2003. 8. 1. 이 사건 토지로 합병되었음에도 피고가 소유권이전등기를 경료하지 않았는바, 피고가 이 사건 토지의 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 점, ④ 피고는 피고가 합병을 신청하여 2003. 8. 1. 이 사건 토지로 합병된 것이고 당시 신청서 우측란 소유자 코드에 피고 이름이 기재된 것은 피고가 실제 소유자이기 때문이라고 주장하나, 피고가 F의 동의 없이 합병신청을 한 것이라면 그와 같은 신청서에 피고 이름에 기재되어 있다 하여 F이 실제 이 사건 토지의 소유자가

피고라고 인정하였다고 볼 수 없고, 위 합병이 있고 얼마 지나지 않아 F이 원고에게 이 사건 토지를 증여하여 2003. 8. 30. 원고 명의의 소유권이전등기를 마친 점에 비추어 피고가 F의 동의하에 합병신청을 한 것으로 보기도 어려운 점, ⑤ 갑 제3호증(피고는 진정성립을 다투나, 제1심 감정인 S의 감정결과에 의하면 갑 제3호증이 1978년경 무렵에 작성된 것임이 인정되는 점, 문서의 내용에 모순되는 기재가 없는 점, 앞서 살펴본 사정들에 비추어, 진정성립을 인정할 수 있다)의 기재에 의하면, 원고의 시모 이 1978. 11. 29. L에게 "안성군 G 대지 60평 중 40평에 대하여 연 사용료 3만 원을 받고 사용을 승낙합니다"라는 내용의 대지사용승낙서를 작성하여 준 사실이 인정되는바, 위 L의 이 사건 토지에 대한 점유는 타주점유라 할 것인 점, ⑥ 피고는 1991. 4. 2. M으로부터 이 사건 건물을 매수할 당시 이 사건 토지에 관하여는 아무런 약정을 체결한 바가 없고, 또한 피고는 피고의 모 L을 대리하여 N과 매매계약을 체결하였다고 주장하는바, 피고의 점유도 자주점유로 보기 어려운 점, ⑦ 원고는 자신이 소유권을 취득한 이후부터 이 사건 토지에 관한 재산세 등을 납부하여 오고 있는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 이 사건 토지를 소유의 의사로서 점유하였다고 볼 수 없어 피고의 자주점유의 추정은 깨어졌다 할 것이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 관습법상 법정지상권 주장에 대한 판단 동일인 소유의 토지와 그 토지상에 건립되어 있는 건물 중 어느 하나만이 타에 처분되어 토지와 건물의 소유자를 각 달리하게 된 경우에는 관습상의 법정지상권이 성립한다고 할 것이나, 건물 소유자가 토지 소유자와 사이에 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약을 체결한 경우에는 관습상의 법정지상권을 포기한 것으로 봄이 상당한데(대법원 1992.10.27. 선고 92다3984 판결 등 참조), N이 1978. 11. 29. L에게 "안성군 G 대지 60평 중 40평에 대하여 연 사용료 3만 원을 받고 사용을 승낙합니다"라는 내용의 대지사용승낙서를 작성하여 준 사실은 앞서 본 바와 같은바, 위 인정사실에 의하면 이 사건 건물의 소유자이던 L이 관습법상의 법정지상권을 포기하였다고 봄이 상당하므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 모두 이유 없어 이를 각 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여

부당하므로 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하고, 원고의 본소청구를 위 인정범위 내에서 인용하며, 나머지 본소청구와 피고의 반소청구를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이지현

판사김희동

판사박설아

별지