

수원지방법원 2020. 8. 13 선고 2018가단556200(본소), 2020가단512210(반소) 판결
[건물철거및토지인도·소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 다인 담당변호사 이용윤

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 공평종합 담당변호사 정익군

피 고 1. C

2. D

3. E

4. F

5. G

6. H

7. I

변론 종결 2020. 6. 11.

판결 선고 2020. 8. 13.

주 문

1. 피고(반소원고) B은 원고(반소피고)에게,

가. 화성시 J 전 244㎡ 및 K 전 182㎡ 중 별지 [감정도] 표시 바, ㅅ, ㅇ, , ㅈ, ㄱ, 트, 5, 님의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 31㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 (가) 부분 토지를 인도하며,
나. 1,937,000원 및 2019. 11. 19.부터 위 (가) 부분 토지의 인도완료일까지 월74,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)에게,

가. 피고 C, D, E, F, G, H은 각 1/6 지분에 관하여, 화성시 L 대 521㎡ 중 별지 [감정도] 표시 기, ㄴ, ㄴ, ㄹ, ㅁ, 3, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 2㎡ 지상 화장실을 철거하고, 위 (나) 부분 토지를 인도하며,

나. 피고 I은 위 가. 항 기재 화장실에서 퇴거하라.

3. 피고(반소원고) B의 이 사건 반소 청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고) B이 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C, D, E, F, G, H, I 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문과 같다[원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)의 피고 C, D, E, F, G, H에 대한 철거 및 인도 청구는 상속지분 한도 내에서 구하는 것으로 선택한다].

반소 : 원고는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B에게 화성시 J 전 244㎡ 및 K 전182㎡('이 사건 각 토지'라 한다) 중 별지 [감정도] 표시 바, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅈ, ㅈ, ㅈ, 트, 5, 바의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 31㎡에 관하여 2017. 10. 21. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

○ 원고는 2017. 4. 4. 소외 M으로부터 화성시 L 전 1104㎡(이하 '분할 전 토지'라한다)를 매수하여 2017. 5. 4. 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

○ 이후 분할 전 토지는 화성시 L 대 521㎡, 이 사건 각 토지 등으로 분할되었다.

○ 피고 B은 2007. 3. 14. 소외 N로부터 이 사건 각 토지에 인접한 화성시 O 대 595㎡(이하 '이 사건 인접토지'라 한다) 지상에 건축된 주택(이하 '이 사건 기존 주택'이라 한다)을 매수하여 같은 날 소유권이전등기를 마쳤고, 2008. 5. 10. 이 사건 인접토지를 소외 P으로부터 매수하여 2008. 6. 11. 소유권이전등기를 마쳤다.

○ 그런데 이 사건 기존 주택이 2015. 5. 16. 화재로 소실됨에 따라 피고 B은 그 무렵 주택을 신축하였는데, 그 신축된 주택은 이 사건 인접토지와 이 사건 각 토지 중별지 [감정도] 표시 바, 스, 오, 즈, 츠, 키, E, 5, 남의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 31㎡ 지상에 걸쳐져 건축되어 있다(이하 위 (가) 부분을 '이 사건 제1 계쟁토지'라 하고, 이 사건 제1 계쟁토지에 건축된 주택을 '이 사건 신축 주택'이라 한다).

○ 망 Q은 1989. 6. 16. 이 사건 인접토지와 화성시 L 대 521㎡ 중 별지 [감정도]표시 ㄱ, ㄴ, ㄴ, ㄹ, ㄱ, 3, 그의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 2㎡ 지상에 건축된 화장실의 소유권을 취득하였고(이하 위 (나) 부분을 '이 사건 제2 계쟁토지'라 하고, 이 사건 제2 계쟁토지에 건축된 화장실을 '이 사건 화장실'이라 한다), 피고 C, D, E, F, G, H은 망인의 자녀들이며, 피고 I은 이 사건 화장실의 점유·사용자이다.

[인정근거]피고 B : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하같다), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 화성지사장에 대한 측량감정측탁결과, 변론 전체의 취지피고 C, D, E, I : 자백간주 판결(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)피고 F, G, H : 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

2. 원고의 본소 청구에 관한 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 철거 및 인도 청구에 관한 판단

사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고 소유인 이 사건 제1 계쟁토지에 권원 없이 이 사건 신축 주택을 건축하여 소유함으로써 위 토지를 점유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 신축 주택을 철거하고, 이 사건 제1 계쟁토지를 인도할 의무가 있다.

2) 부당이득반환 청구에 관한 판단

타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로써 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 하는바(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 등 참조), 피고 B은 원고 소유인 이 사건 제1 계쟁토지에 권원 없이 건축된 이 사건 신축 주택을 소유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 계쟁토지의 점유·사용에 따른 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 그 반환 범위에 관하여 살피건대, 이 법원의 감정인 R에 대한 임료감정축탁결과에 의하면, 2017. 5. 6.부터 2019. 11. 18.까지 이 사건 제1 계쟁토지에 관한 임료는 합계 1,937,000원(= 2,062,530원 $\times$ 31㎡/33㎡, 천 원 미만 버림, 이하 같다)이고, 2019. 11. 18. 기준 월차임 상당액은 74,000원(= 78,980 $\times$ 31㎡/33㎡)인 사실을 인정할 수 있으며, 그 이후의 월차임 역시 위와 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서 피고 B은 원고에게 1,937,000원 및 2019. 11. 19.부터 이 사건 제1 계쟁토지의 인도완료일까지 월 74,000원의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고 B을 제외한 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

공동상속인들의 철거의무는 공유자들 각자가 그 지분의 한도 내에서 공유건물 전체에 관하여 철거의무를 부담한다(대법원 1980. 6. 24. 선고 80다756 판결 등 참조).

앞서 든 법리와 위 인정사실에 의하면, 피고 C, D, E, F, G, H은 원고 소유인 이 사건 제2 계쟁토지에 권원 없이 건축된 이 사건 화장실을 망 Q으로부터 각 1/6지분씩상속받아 소유함으로써 위 토지를 점유하고 있으므로, 위 피고들은 그 상속지분 한도내에서 원고에게 이 사건 화장실을 철거하고, 이 사건 제2 계쟁토지를 인도할 의무가 있으며, 이 사건 화장실의 실제 점유·사용자인 피고 I은 이 사건 화장실에서 퇴거할의무가 있다.

3. 피고 B의 취득시효 항변과 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 B의 주장

피고 B은 N로부터 이 사건 기존 주택을 현상대로 매수하였고, 위 주택이 화재로 소실된 이후에도 비슷한 규모로 이 사건 신축 주택을 건축하여 현재까지 평온·공연하게 이 사건 제1 계쟁토지를 점유하고 있으므로, 전 점유자인 N이 이 사건 기존 주택에 관하여 소유권을 취득한 날인 1997. 10. 21.로부터 20년이 경과한 2017. 10. 21. 이 사건 제1 계쟁토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 피고 B은 이 사건 제1 계쟁토지를 점유할 권원이 있을 뿐만 아니라, 원고는 피고 B에게 이 사건 제1 계쟁토지에 관하여 2017. 10. 21. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

민법 제197조 제1항에 의하면, 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되나, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 판결 등 참고). 자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와와의 경계선을

정확하게 확인해 보지 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 나가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977, 42984, 42991 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 든 증거들, 갑 제11 내지 20호증의 각 기재 내지 영상, 증인 M의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 분할 전 토지의 전 소유자인 증인 M은 2001년경 주택 신축을 위하여 위 토지에 관한 측량을 실시하고 경계표지로 말뚝을 설치하였는데, 당시 이 사건 화장실만이 분할 전 토지의 경계를 침범한 것으로 확인된 점, ② 이 사건 기존 주택의 공부상 연면적은 71.97㎡인데, 이 사건 신축 주택이 침범한 이 사건 제1 계쟁토지의 연면적은 31㎡에 이르는 점, ③ 신축 전후의 각 항공사진과 로드뷰 사진을 비교하여 보더라도, 이 사건 신축 주택은 이 사건 인접토지(피고 B 소유)와 화성시 K전 182㎡(원고 소유)의 경계 부근에 설치된 전봇대에 더욱 밀착하여 건축되었고, 주택의 길이와 폭이 증가하는 등 그 위치와 면적이 이 사건 기존 주택의 그것과 육안상 차이가 있어 보이는 점, ④ 위와 같은 침범 양상에 비추어, 피고 B로서도 이 사건 신축주택이 이 사건 제1 계쟁토지를 침범한다는 사실을 알 수 있었을 것으로 보이는 점, ⑤ 피고 B은 2015. 5. 16.자 화재 이후 이 사건 신축 주택을 건축하면서 그 부지에 관한 경계측량 등의 절차를 거치지 아니하였고, 당시 경계표지인 말뚝도 없어진 상태였던바, 이에 M이 경계 침범에 대한 우려를 표하자, 피고 B은 추후 침범이 확인되면 이에 대한 조치를 취하겠다고 말한 점 등에 비추어 보면, 피고 B은 이 사건 신축 주택을 건축할 당시 자신의 주택이 인접토지인 이 사건 제1 계쟁토지를 침범하여 건축된다는 사실을 알고 있었다고 봄이 상당하므로, 피고 B의 이 사건 제1 계쟁토지에 관한 점유는 그 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다.

따라서 피고 B의 점유취득시효 항변 및 반소 청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 B의 이 사건

반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김민지

별지

[감정도]

토지 소재 화성시 2필

전
도

법례	명칭
(가)	건물
(나)	북쪽 화강암

순번표시 : [] 와 [] 중 (감정도) (가) 부분 비, 사, 오, 자, 우, 목, 화, 수를
순차 연결한 부분은 피고가 사용하는 부분이며 면적은 31㎡임.

순번표시 : (521㎡) 중 (감정도) (나) 부분 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, 3, ㄱ을 순차 연결한 부분은 피고가 점유하는 부분이며 면적은 2㎡임.

