

울산지방법원 2021. 2. 26 선고 2019가단14454 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

소송대리인 B

C

피고C

소송대리인 변호사 김종엽

변론 종결2021. 1. 22.

판결 선고2021. 2. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게 울산 중구 D 대 150㎡ 중 별지 감정도 표시 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 4, 5, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 7㎡와 같은 감정도 표시 1, 2, 13, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 1㎡ 지상의 시멘트 및 철근콘크리트구조 건물을 철거하고, 위 'ㄴ' 부분 7㎡ 및 'ㄷ' 부분 1㎡를 인도하라.
2. 피고는 원고에게 399,950원 및 2020. 9. 9.부터 제1항 기재 토지 부분 인도 완료일까지 월 35,700원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다(원고는 별지 감정도 표시 'ㄴ', 'ㄹ' 부분 7㎡」라고 청구취지에 기재하였으나 별지 감정도의 'ㄹ' 부분은 'ㄴ' 부분에 포함되어 있는 것이므로 주문 제1항과 같이 직권으로 정정한다).

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 울산 중구 D 대 150㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2019. 10. 2. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 소유자이다.

나. 이 사건 토지에 인접한 울산 중구 E 대 20㎡(이하 '이 사건 인접 토지'라 한다)는 미등기 상태인데 토지대장에는 1912. 3. 6. F에게 사정된 것으로 기재되어 있다.

다. 이 사건 인접 토지, 그 앞의 도로 부분 및 이 사건 토지에 걸쳐서 피고 소유의 시멘트 및 철근콘크리트 구조의 건축물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 축조되어 있는데, 위 건물에 관하여는 건축물대장도 작성되어 있지 않다.

라. 별지 감정도 표시 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 4, 2, 13의 각 점을 차례로 연결한 선은 이 사건 건물 둘레의 담장, 콘크리트 포장 끝부분, 에어컨 실외기 받침대를 연결한 측정선이고, 7, 20, 5의 각 점을 차례로 연결한 선은 위 건물 자체의 외벽선인바, 별지 감정도 표시 6, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 4, 5, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 7㎡와 1, 2, 13, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 1㎡(이하 위 'ㄴ', 'ㄷ' 부분 합계 8㎡를 '이 사건 침범 부분'이라 한다)에 축조된 이 사건 건물 부분, 담장 등이 이 사건 토지를 침범하여 설치되어 있다.

마. 피고의 부모님은 1953년경부터 이 사건 건물에서 생활하다가 아버지 G은 1972. 1. 10., 어머니 H은 2006. 12. 11. 각 사망하였고, 피고는 1953년경부터 이 사건 건물에서 생활하다가 1981. 7. 23. 다른 곳으로 이사하였으나 1991. 12. 14. 다시 이 사건 건물로 이사와 현재까지 생활하고 있다.

바. 피고는 이 사건 인접 토지에 대하여 F 명의로 부과되는 재산세를 납부해 오고 있고, 2020. 1.

17.경 울산광역시 중구청장으로부터 이 사건 건물이 불법건축물임을 이유로 한 이행강제금을 부과받아 2020. 1. 23. 납부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 10호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 울산지사장에 대한 감정축탁결과 및 사실조회결과, 이 법원의 울산광역시 중구청장에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장과 그에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

- 1) 위 인정사실에 따르면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 침범 부분에 축조된 이 사건 건물 부분, 담장, 콘크리트 포장 부분 등을 철거하고, 이 사건 침범 부분을 인도할 의무가 있다.
 - 2) 또한 피고는 이 사건 침범 부분을 권원 없이 사용·수익하여 그 차임 상당의 이득을 취하고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있으므로, 피고는 원고에게 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2019. 10. 2.부터 이 사건 침범 부분에 대한 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.
- 부당이득반환의 액수에 관하여 보건대, 이 법원의 감정인 I에 대한 임료감정축탁결과에 의하면, 이 사건 침범 부분에 관하여 2019. 10. 2.부터 2020. 9. 8.까지의 임료는 399,950원인 사실, 2020. 9. 9. 무렵의 월 임료는 35,700원인 사실이 인정되므로, 피고는 원고에게 399,950원과 2020. 9. 9.부터 이 사건 침범 부분 인도 완료일까지 월 35,700원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장과 그에 관한 판단

- 1) 점유취득시효 주장에 관하여 피고는, 자신이 1991. 12. 14.부터 이 사건 침범 부분을 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하여 왔으므로 원고에게 이 사건 침범 부분 지상에 축조된 건물 부분의 철거 및 위 침범 부분의 인도와 부당이득 반환의무가 없다는 취지로 주장한다.
- 그러나 부동산에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도 이를 등기하지 아니하고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자에게 소유권이전등기가 마쳐지면 점유자는 그 제3자에게 대항할 수 없는데(대법원 1998. 4. 10. 선고 97다56495 판결 등 참조), 이 사건의 경우 피고가 1991. 12. 14.부터 이 사건 침범 부분을 점유하였다고 하더라도 원고가 2019. 10. 2. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에 대하여 시효취득을 주장할 수

없어 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

2) 권리남용 주장에 관하여 또한 피고는, 피고의 부모님이 1953년경부터 이 사건 건물에서 거주하였고 피고 또한 적어도 1991. 12. 14.부터 위 건물에서 거주하고 있을 뿐만 아니라, 원고가 철거를 구하는 부분에는 위 건물의 보일러 시설 등이 있어 그 부분을 철거하게 되면 건물 붕괴의 위험이 있는데 위 건물 자체가 이 사건 토지를 침범한 부분은 3.74m²에 불과하여 그 부분 철거로 인하여 원고가 얻게 되는 효용 가치보다 피고의 효용 상실 정도가 큰 점 등에 비추어 보면 원고의 청구는 권리남용에 해당한다는 취지로 주장한다.

그러나 이 사건 건물이 이 사건 인접 토지 앞의 도로 부분도 침범하고 있는 불법건축물인 점에 비추어 보면 피고가 주장하는 위 사유만으로는 원고의 청구가 권리남용에 해당한다고 할 수 없으므로, 피고의 위 주장 또한 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사강경숙

별지