

의정부지방법원 고양지원 2016. 1. 14 선고 2015가합441 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

변론 종결2015. 11. 12.(피고 B, C, D, F, G, H에 대하여)

2015. 12. 10.(피고 E에 대하여)

판결 선고2016. 1. 14.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은,

1) 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 40㎡에 축조된 시멘트블록조 아연판지붕 주택, 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 9, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 9를 차례로 연결한 선내 (나) 부분 22㎡에 축조된 조립식경량철골조 판넬지붕 근린생활시설을 각각 철거하고,

2) 위 (가) 부분 40㎡, (나) 부분 22㎡를 인도하고,

3) 2,441,520원과 이에 대하여 2015. 10. 21.부터 2016. 1. 14.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 2015. 10. 21.부터 위 (가) 부분 40㎡, (나) 부분 22㎡를 인도하는 날까지 월 195,516원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 C은 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 40㎡에서 퇴거하라.

다. 피고 D은 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 9, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 9를 차례로 연결한 선내 (나) 부분 22㎡에서 퇴거하라.

라. 피고 E은,

1) 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 16을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 56㎡에 축조된 세멘벽돌조 스라브층 평가건 주택 및 점포를 철거하고,

2) 위 (다) 부분 56㎡를 인도하고,

3) 2,203,092원과 이에 대하여 2015. 10. 21.부터 2016. 1. 14.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 2015. 10. 21.부터 위 (다) 부분 56㎡를 인도하는 날까지 월 176,422원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

마. 피고 F은 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 16을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 56㎡, 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 22, 26, 27, 28, 23, 22를 차례로 연결한 선내 (라) 부분 24㎡에서 퇴거하라.

바. 피고 G은,

1) 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 22, 26, 27, 28, 23, 22를 차례로 연결한 선내 (라) 부분 24㎡와 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 28, 27, 29, 30, 28을 차례로 연결한 선내 (마) 부분 38㎡에 축조된 목조 슬레이트지붕 주택을 철거하고,

2) 위 (라) 부분 24㎡, 1) (마) 부분 38㎡을 인도하고,

3) 2,441,520원과 이에 대하여 2015. 10. 21.부터 2016. 1. 14.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다

값는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 2015. 10. 21.부터 위 (라) 부분 24㎡, (마) 부분 38㎡를 인도하는 날까지 월 195,516원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

사. 피고 H는,

1) 별지 기재 토지 중 별지 도면 표시 31, 32, 33, 34, 31을 차례로 연결한 선내 (바) 부분 8㎡에 축조된 석회및흑벽돌혼합조 스테이트지붕 점포 및 주택을 철거하고,

2) 위 (바) 부분 8㎡'를 인도하고,

3) 314,724원과 이에 대하여 2015. 10. 21.부터 2016. 1. 14.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 값는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

4) 2015. 10. 21.부터 위 (바) 부분 8㎡를 인도하는 날까지 월 25,203원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 별지 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 213/258 지분에 관한 임의경매

절차(의정부지방법원 고양지원 1)에서 매각대금을 완납하고 2014. 10. 21. 그 소유권을 취득하였다.

나. ① 피고 B은 파주시 J 지상에 건물 2동을 소유하면서 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 (가) 부분 40㎡(이하 '이 사건 토지 중 별지 도면 표시' 기재는 생략한다), (나) 부분 22㎡를 침범하고 있고, ② 피고 E은 파주시 K 지상에 주택과 점포를 소유하면서 (다) 부분 56㎡를 침범하고 있으며, ③ 피고 G은 파주시 L 지상에 주택을 소유하면서 (라) 부분 24㎡, (마) 부분 38㎡를 침범하고 있고, ④ 피고 H는 파주시 L 지상에 주택과 점포를 소유하면서 (바) 부분 8㎡를 침범하고 있다.

다. ① 피고 C은 (가) 부분 40㎡ 지상 건물을 점유하고 있고, ② 피고 D은 (나) 부분 22㎡ 지상 건물을 점유하고 있으며, ③ 피고 F은 (다) 부분 56㎡, (라) 부분 24㎡ 지상 건물을 점유하고 있다.

[인정 근거]

피고 B, F, G, E, H: 다툼 없는 사실, 갑 1~8호증의 기재, 변론 전체의 취지

피고 C, D: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항)

2. 청구원인에 관한 판단

가. 건물 철거, 토지 인도, 퇴거 청구에 관하여

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 토지의 소유자(공유자)로서 방해 배제를 구하는 원고에게, ① 건물의 소유자인 피고 B은 (가) 부분 40㎡, (나) 부분 22㎡ 지상 건물을 철거하고 그 부분 토지를 인도할 의무가 있고, ② 건물의 소유자인 피고 E은 (다) 부분 56㎡ 지상 건물을 철거하고 그 부분 토지를 인도할 의무가 있으며, ③ 건물의 소유자인 피고 G은 (라) 부분 24㎡, (마) 부분 38㎡ 지상 건물을 철거하고 그 부분 토지를 인도할 의무가 있고, ④ 건물의 소유자인 피고 H는 (바) 부분 8㎡ 지상 건물을 철거하고 그 부분 토지를 인도할 의무가 있다. 또한 ⑤ 건물의 점유자인 피고 C은 (가) 부분 40㎡ 지상 건물에서 퇴거할 의무가 있고, ⑥ 건물의 점유자인 피고 D은 (나) 부분 22㎡ 지상 건물에서 퇴거할 의무가 있으며, ⑦ 건물의 점유자인 피고 F은 (다) 부분 56㎡, (라) 부분 24㎡ 지상 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

나. 부당이득반환 청구에 관하여

피고 B, E, G, H는 소유 건물을 통하여 이 사건 토지 중 해당 부분을 점유함으로써, 그 부분에 대한 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있으므로, 그 사용이익 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

위 피고들이 반환하여야 할 부당이득 액수에 관하여 본다. 감정인 N의 감정 결과, 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 토지 중 213/258 지분에 관하여, ① 2014. 10. 21.부터 2015. 10. 20.까지의 월 임료는, (가) 부분 40㎡는 131,136원, (나) 부분 22㎡는 72,324원, (다) 부분 56㎡는 183,591원, (라) 부분 24㎡는 78,682원, (마) 부분 38㎡는 124,778원, (바) 부분 8㎡'는 26,227원인 사실, ② 2015. 10. 21.부터 2016. 10. 20.까지의 월 임료는, (가) 부분 40㎡는 126,016원, (나) 부분 22㎡는 69,500원, (다) 부분 56㎡'는 176,422원, (라) 부분 24㎡는 75,610원, (마) 부분 38㎡는 119,906원, (바) 부분 8㎡'는 25,203원인 사실을 인정할 수 있다.

따라서 ① 피고 B은 2,441,520원 [2014. 10. 21.(원고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 날)부터 2015. 10. 20.까지의 임료 상당액{(131,136원 + 72,324원) × 12월}]과 이에 대하여 2015. 10. 21.부터 2016. 1. 14.(이 사건 판결 선고일)까지 연 5%(민법이 정한 이율)의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%(「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 이율)의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2015. 10. 21.부터 (가) 부분 40㎡, (나) 부분 22㎡ 인도 완료일까지 월 195,516원(= 126,016원 + 69,500원)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다. ② 피고 E은 2,203,092원 [2014. 10. 21.(원고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 날)부터 2015. 10. 20.까지의 임료 상당액(183,591원 × 12월)]과 이에 대하여 2015. 10. 21.부터 2016. 1. 14.(이 사건 판결 선고일)까지 연 5%(민법이 정한 이율)의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%(「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 이율)의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2015. 10. 21.부터 (다) 부분 56㎡ 인도 완료일까지 월 176,422원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다. ③ 피고 G은 2,441,520원 [2014. 10. 21.(원고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 날)부터 2015. 10. 20.까지의 임료 상당액{(78,682원 + 124,778원) × 12월}]과 이에 대하여 2015. 10. 21.부터 2016. 1. 14.(이 사건 판결 선고일)까지 연 5%(민법이 정한 이율)의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%(「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 이율)의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2015. 10. 21.부터 (라) 부분 24㎡, (마) 부분 38㎡ 인도 완료일까지 월 195,516원(= 75,610원 + 119,906원)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다. ④ 피고 H는 314,724원[2014. 10. 21.(원고가 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 날)부터 2015. 10. 20.까지의 임료 상당액(=

26,227 × 12월]]과 이에 대하여 2015. 10. 21.부터 2016. 1. 14.(이 사건 판결 선고일)까지 연 5%(민법이 정한 이율)의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%(「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 이율)의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2015. 10. 21.부터 (바) 부분 8m² 인도 완료일까지 월 25,203원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 피고 B의 주장에 관하여

1) 주장의 요지 가) ○은 (가) 부분 40m², (나) 부분 22m² 지상 건물의 소유권을 1980. 7. 11., 1993. 11. 29. 취득하여 그 무렵부터 점유하여 왔고, 원고는 1999. 6. 3.경 P(O의 상속인)으로부터 그 건물을 매수하여 그 무렵부터 점유하여 왔다. O, P, 원고의 점유 기간을 합산하면 20년을 초과하기 때문에, 원고는 (가) 부분 40m², (나) 부분 22m²을 시효취득하였다.

나) O, P, 원고가 (가) 부분 40m², (나) 부분 22m²을 점유하는 동안 이 사건 토지의 기존 소유자인 주식회사 장안주택과 M는 부당이득에 관하여 한 번도 언급한 적이 없었다. 이는 전 소유자인 주식회사 장안주택과 M가 (가) 부분 40m², (나) 부분 22m²에 관한 사용·수익권을 포기하였음을 나타낸다. 원고는 주식회사 장안주택과 M가 사용·수익권을 포기하였음을 알고 이 사건 토지를 취득하였으므로, 피고 B를 상대로 부당이득반환 청구를 할 수 없다.

나. 판단 1) 취득시효 주장에 관하여

취득시효 기간이 만료된 토지의 점유자는 그 기간 만료 당시의 토지 소유자에 대하여 시효취득을 원인으로 하는 소유권이전등기청구권을 가짐에 그치고, 취득시효 기간 만료 후에 새로이 그 토지의 소유권을 취득한 사람에 대하여는 시효취득으로 대항할 수 없다(대법원 1991. 4. 9. 선고 89다카1305 판결 등 참조).

피고 B의 주장과 같이 1980. 7. 11.과 1993. 11. 29.부터 20년이 경과한 2000. 7. 11.과 2013. 11. 29.에 (가) 부분 40m², (나) 부분 22m²에 관하여 취득시효가 완성되었다고 하더라도, 원고가 그 후인 2014. 10. 21. 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B은 원고에게 시효취득으로 대항할 수 없다.

2) 사용·수익권 포기 주장에 관하여

피고 B의 주장과 같이 이 사건 토지의 전 소유자인 주식회사 장안주택과 M가 피고 B에게 부당이득에 관하여 언급한 사실이 없다하더라도, 그 사정만으로 사용·수익권을 포기하였다고 볼 수 없을 뿐 아니라, 원고가 주식회사 장안주택과 M가 사용·수익권을 포기하였다는 사정을 알고 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득하였다는 사실을 인정할 증거도 없다.

나. 피고 E의 주장에 관하여

1) 주장의 요지 가) M(피고 E의 부)는 1970년 이전부터 파주시 K 토지를 매수하여 집을 짓고 살면서 이 사건 토지와 인접한 R 소유의 파주시 Q 답 6,417m² 중 46m²를 점유·사용하였다. M는 R으로부터 그 46m² 부분을 매수하였고, 이에 관하여 R은 1981. 6. 13. M에게 파주시 Q 답 6,417m² 중 45/6,417 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 주식회사 장안주택은 1986. 12. 3. R의 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, M와 주식회사 장안주택은 1986. 12. 19. 공유물분할 약정을 하고 파주시 Q 토지 중 M가 점유 중인 부분을 포함한 258m²를 이 사건 토지로 분할하였고, M가 이 사건 토지 중 45/258 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 이와 같이 M, R, 주식회사 장안주택은 이 사건 토지에 관하여 상호명의신탁 관계에 있었고, 실제로 M가 점유한 부분과 그 외의 부분은 명확하게 구분되어 있다. 원고는 그와 같은 외관을 보고 이 사건 토지 중 그 지분을 취득한 것이므로, 원고와 M의 이 사건 토지 공유는 구분소유적 공유 관계이다.

나) 피고 E은 이 사건 토지의 공유자로서 (다) 부분 56m²를 점유·사용하여 온 것이므로 피고 E의 점유를 불법 점유라 할 수 없고, 원고의 부당이득금 청구는 공유자에 대한 것으로 부당하다.

2) 판단 가) 구분소유적 공유 관계 승계 주장에 관하여

(1) 1필지의 토지의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 이른바 구분소유적 공유관계에서, 각 구분소유적 공유자가 자신의 권리를 타인에게 처분하는 경우 중에는 구분소유의 목적인 특정 부분을 처분하면서 등기부상의 공유지분을 그 특정 부분에 대한 표상으로서 이전하는 경우와 등기부의 기재대로 1필지 전체에 대한 진정한 공유지분으로서 처분하는 경우가 있을 수 있다. 전자의 경우에는 그 제3자에 대하여 구분소유적 공유관계가 승계되나, 후자의 경우에는 제3자가 그 부동산 전체에 대한 공유지분을 취득하고 구분소유적 공유관계는 소멸한다. 이는 경매에서도 마찬가지이므로, 전자에 해당하기

위하여는 집행법원이 공유지분이 아닌 특정 구분소유 목적물에 대한 평가를 하게 하고 그에 따라 최저경매가격을 정한 후 경매를 실시하여야 하며, 그러한 사정이 없는 경우에는 1필지에 관한 공유자의 지분에 대한 경매목적물은 원칙적으로 1필지 전체에 대한 공유지분이라고 봄이 상당하다(대법원 2008. 2. 15. 선고 2006다68810 판결 등 참조).

(2) 이 법원의 의정부지방법원 고양지원에 대한 문서송부촉탁 결과, 올라 8호증의 기재만으로는, 이 사건 토지에 관한 주식회사 장안주택의 공유지분이 토지의 특정 부분에 대한 구분소유적 공유 관계를 표상하는 것으로 취급되어 감정 평가와 최저경매가격 결정이 이루어지고 경매가 실시되었다고 인정하기 부족하다. 따라서 설령 피고 E의 주장과 같이 M와 주식회사 장안주택 사이에 구분소유적 공유 관계가 있었다 하더라도, 원고와 사이에서 그 구분소유적 공유 관계는 소멸하였다고 본다.

나) 부당이득반환 청구가 부당하다는 주장에 관하여

토지의 공유자는 각자의 지분 비율에 따라 토지 전체를 사용·수익할 수 있지만, 그 구체적인 사용·수익 방법에 관하여 공유자들 사이에 지분 과반수의 합의가 없는 이상 1인이 특정 부분을 배타적으로 점유·사용할 수는 없다. 그러므로 공유자 중 일부가 특정 부분을 배타적으로 점유·사용하고 있다면, 비록 그 특정 부분의 면적이 자신의 지분 비율에 상당하는 면적 범위 내라고 할지라도, 다른 공유자 중 지분은 있으나 사용·수익은 전혀 하지 않고 있는 자에 대하여는 그 자의 지분에 상응하는 부당이득을 하고 있다고 보아야 한다. 이는 모든 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 권리가 있기 때문이다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2000다13948 판결 등 참조).

피고 E이 이 사건 토지의 과반 지분권자인 원고와 협의 없이 (다) 부분 56㎡에 주택과 점포를 소유하면서 그 부분을 배타적으로 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고 E은 (다) 부분 56㎡의 차임 중 213/258(원고의 지분)에 상응하는 부당이득을 하고 있다고 본다. 피고 E의 위 주장 역시 받아들이지 않는다.

다. 피고 F의 주장에 관하여

피고 F은 소유자인 피고 E으로부터 (다) 부분 56㎡ 임차하여 사용하고 있다는 취지의 주장을 하나, 앞서 본 바와 같이 피고 E이 (다) 부분 56㎡를 점유·사용할 권원이 없는 이상, 피고 F의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용한다.

재판장판사홍진호

판사이광열

판사김수연

별지

1) 이 부분은 2015. 11. 9.자 청구취지변경신청서에 포함되어 있지 않지만, 소장의 청구취지 등에 비추어 착오로 누락한 것으로 보아, 포함시켰다.

2) 갑 1호증과 변론 전체의 취지에 의하면, M(피고 E의 부)가 이 사건 토지의 공유자(45/258 지분)인 사실을 알 수 있다. 그러나 지분을 소유하고 있는 공유자라 할지라도 다른 공유자와 협의 없이 공유물을 배타적으로 점유하여 사용·수익할 수 없고, 다른 공유권자는 공유물의 보존행위로서 공유물의 인도를 구할 수 있으므로(대법원 1994. 3. 22. 선고 93다9392 전원합의체 판결 등 참조), 특별한 사정이 없는 한 피고 E 역시 건물 철거, 토지 인도 의무가 있다.