

의정부지방법원 고양지원 2024. 6. 27 선고 2023가단65149 판결 [건물철거 및 토지인도 청구의
소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 일산

담당변호사 이해진

피 고 B

소송대리인 변호사 박노주

변 론 종 결 2024. 5. 23.

판 결 선 고 2024. 6. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게

가. 파주시 C 전 497.3㎡ 중 별지 도면 표시 24, 25, 26, 29, 19, 20, 23, 24의 각 점을 순차로
연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 70.3㎡ 지상 건물, 같은 도면 표시 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 30의 각 점을
순차로 연결한 선내 ‘ㄷ’ 부분 36.8㎡ 지상 건물, 같은 도면 표시 20, 21, 22, 23, 20의 각 점을
순차로 연결한 선내 ‘ㄹ’ 부분 9.9㎡ 지상 장독대, 같은 도면 표시 18, 19, 29, 26, 27, 28, 18의 각
점을 순차로 연결한 선내 ‘ㅁ’ 부분 3.5㎡ 지상 창고를 각 철거하고,

나. 별지 도면 표시 14, 15, 16, 17, 28, 18, 36, 30, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14의 각 점을 순차로
연결한 선내 ‘ㄲ’ 216.9㎡ 지상의 담장, 수목 기타 지상물을 수거하고 위 ‘ㄲ’ 부분 토지를 인도하라.

2. 피고는 원고에게

가. 금 2,525,685원 및 이에 대하여 2024. 2. 27.부터 2024. 4. 17.까지는 연 5%, 그 다음날부터
값는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 2024. 2. 27.부터 별지 도면 표시 14, 15, 16, 17, 28, 18, 36, 30, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14의 각
점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄱ’ 216.9㎡를 인도하는 날까지 월 305,828원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 파주시 C 전 497.3㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)의 지분 중 1/7 지분을 2022. 2. 14.
취득하고, 2023. 1. 12.에 1/7 지분을, 2023. 6. 21. 4/7 지분을 취득하여 현재 이 사건 토지 중 6/7
지분을 소유하고 있다.

나. 피고는 이 사건 토지에 인접한 파주시 D 토지와 이 사건 토지 지상에 축조된 목조 스레트 지붕 1층
단독주택, 화장실 등의 건물을 소유하고 있다.

다. 위 피고 소유 건물은 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 24, 25, 26, 29, 19, 20, 23, 24의 각 점을
순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 70.3㎡(이하 ‘ㄴ 토지’라고 한다), 같은 도면 표시 30, 31, 32, 33, 34,

35, 36, 30의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 36.8㎡(이하 'ㄷ 토지'라고 한다)에 축조되어 있고, 같은 도면 표시 20, 21, 22, 23, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 9.9㎡ 지상 장독대가 있으며, 같은 도면 표시 18, 19, 29, 26, 27, 28, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅁ' 부분 3.5㎡ 지상 창고가 축조되어 있다.

라. 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 14, 15, 16, 17, 28, 18, 36, 30, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 216.9㎡(이하 'ㄴ 토지'라고 한다) 지상에 피고 소유의 담장, 수목 기타 지상물이 설치되어 있다.

마. 'ㄴ 부분 토지'의 2023. 6. 21.부터 2024. 2. 26.까지의 기간 동안 '전'을 지목으로 한 차임 상당액은 2,944,300원이고, 2024. 2. 26. 기준으로는 월 차임 액수는 356,800원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 12호증, 이 법원의 감정인 E에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체 취지

2. 판 단

가. 청구원인에 대하여

1) 위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 토지의 지분을 소유한 공유자로서 보존행위로 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사할 수 있으므로 피고는 이 사건 토지 지분권자인 원고에게 이 사건 토지 위에 축조된 피고 소유 건물 부분 및 지상물을 철거하고 피고가 점유하고 있는 해당 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

2) 위 제1의 나.항 및 다.항에서 본 바와 같이 피고는 'ㄴ 토지' 216.9㎡ 지상의 담장, 수목 기타 지상물을 소유하면서 점유할 권원 없이 위 해당 토지를 점유, 사용하였으므로 그 사용이익 상당의 부당이득을 원고에게 반환할 의무가 있다. 따라서 원고가 구하는 바에 따라 2023. 6. 21.부터 2024. 2. 26.까지의 'ㄴ 토지'의 차임상당액 중 6/7 지분에 해당하는 차임 상당액 2,525,685원(= 2,944,300원 × 6/7, 원 미만 절삭) 및 이에 대하여 민법 제749조에 따라 이 사건 소 제기일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2024. 2. 27.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일인 2024. 4. 17.까지는 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자, 그 다음날부터 갚는 날까지는

소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 2024. 2. 17.부터 ‘ㄱ 토지’ 인도 완료일까지 부당이득으로 원고 지분 비율에 해당하는 월 차임 상당액 305,828원(= 356,800원 × 6/7, 원 미만 절삭)씩의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대하여

1) 점유취득시효 항변에 대하여

가) 피고는, ‘ㄷ 토지’ 부분은 피고 소유 건물 주택 중 안방 부분인데 이는 피고의 배우자인 F가 이 사건 토지의 인접 토지인 D 토지를 매수한 1999. 4. 8.에 그 매수 목적물에 ‘ㄷ 토지’가 포함된 것으로 알고 매수하여 점유를 시작하였고, 그 후 현재까지 소유의 의사로 평온 공연하게 점유하였으므로 2019. 4. 8. 점유취득시효가 완성되었다고 항변한다.

나) 토지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 토지에 속하는 것으로 믿고서 점유하고 있다면 인접 토지의 일부에 대한 점유는 소유의 의사에 기한 것이므로, 자신 소유의 대지 위에 건물을 건축하면서 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인해 보지 아니한 탓에 착오로 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 대지 위에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 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 2001. 5. 29. 선고 2001다5913 판결 참조).

다) 살피건대, 갑 제3, 6호증 기재 및 변론 전체 취지에 의하면, 피고가 1998. 12. 13. 파주시 G(이 사건 토지의 분할 전 토지인 모번지 토지의 지번이다), D 토지 위에 목조 단독주택 43.1㎡, 목조

화장실 10.7㎡를 축조하여 건축물대장에 소유권보존등록을 마친 사실, 피고의 배우자 F는 위 D 토지의 소유권을 1999. 4. 8. 무렵 취득한 사실을 인정할 수 있다. 위 사정에 비추어 보면, 피고가 1998. 12. 13.경 이 사건 토지 및 D 토지 위에 목조 단독주택 43.1㎡, 목조 화장실 10.7㎡를 축조하고 피고의 배우자가 D 토지의 소유권을 취득한 후, 그 무렵 이 사건 토지를 침범하여 이 사건 토지 중 ㄴ 토지 및 ㄷ 토지 위에 더 넓은 면적의 주택 기타 건물이 건축된 사실을 추인할 수 있는바, 이 사건 토지를 침범한 ㄴ 토지와 ㄷ 토지의 면적만도 합계 107.1㎡로서 피고 배우자 소유의 D 토지 면적 268㎡의 40%에 달하는바, 피고의 배우자가 D 토지를 매수하면서 피고 소유 건물이 D 토지 지상에 축조된 것이라고 잘못 알았다는 것은 납득할 수 없고 오히려 피고는 피고 소유의 건물이 인접 토지인 이 사건 토지를 침범하여 건축된 사실을 알고 있었다고 봄이 상당하다. 따라서 경계 침범으로 인한 이 사건 토지의 피고 점유는 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없으므로 피고의 위 항변은 이유 없다.

2) 권리남용 항변에 대하여

피고는, 원고의 철거 청구가 내력구조를 가진 건물의 안방을 철거하는 것이고 원고는 피고 소유 건물이 이 사건 토지를 침범하여 축조되었음을 알고 있으면서 이 사건 토지 지분을 매수하였는바, 이 사건 철거 청구는 권리남용이라고 항변하나, 증거를 살펴봐도 원고에게 이익이 되는 바가 없이 오로지 피고에게 고통이나 손해를 주기 위한 것이라고 인정되지 아니하므로 위 항변도 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 박근정

별지