

의정부지방법원 2020. 5. 8 선고 2019가단15076 판결 [토지인도 및 건물철거]

전 문

원 고 A

피 고 B

변 론 종 결 2020. 4. 3.

판 결 선 고 2020. 5. 8.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 남양주시 C 대 190㎡ 중 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 L부분 10㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 L부분 토지를 인도하라.
나. 2019. 5. 10.부터 건물철거 및 토지인도 완료일까지 월 70,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1의 가항 및 피고는 원고에게 2019. 5. 1.부터 건물철거 및 토지인도 완료일까지 월 130,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2, 4, 5호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 남양주시 C 대 190㎡(이하 ‘원고 토지’라고 한다)의 소유자이고, 피고는 원고 토지에 인접한 D 대 482㎡(이하 ‘피고 토지’라고 한다)의 소유자이다.

나. 피고 토지 위에 지어진 세멘부록조 스테트가지붕 단층 근린생활시설(소매점) 28.48㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)가 원고 토지의 경계를 침범하고 있는데, 그 면적은 별지도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 L부분 10㎡이다(이하 ‘이 사건 침범 부분’이라고 한다).

다. 피고는 2018. 9. 4.부터 2019. 5. 9.까지 원고에게 위 침범 부분에 대한 사용료로 월 70,000원을 지급하였다.

2. 건물철거 및 토지인도 청구에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 침범 부분 건물을 철거하고 이를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 시효취득 항변

1) 피고의 항변

피고는, 망인이 1989. 5. 3. 피고 토지를 매수하고 그 지상에 이 사건 건물을 신축하여 그때부터 선의무과실로 이 사건 침범 부분을 점유하여 왔으므로, 20년이 지난 2009. 5. 2. 점유취득시효가 완성되었다고 주장한다.

2) 판단

가) 갑 제6호증, 을 제1, 3호증의 각 기재에 의하면, 피고 토지는 E이 1989. 5. 25. 취득하여 소유하다가 피고가 경매절차를 통해 2007. 4. 9. 그 소유권을 취득한 사실, 이 사건 건물은 1991. 1. 11. F 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 후 협의분할에 의한 상속에 따라 1999. 10. 19. G에게

소유권이 이전되었으며, 피고가 이를 매수하여 2007. 5. 21. 소유권이전등기를 마친 사실, 이 사건 건물은 1996년경 불법으로 증축된 사실을 인정할 수 있고, 갑 제7호증에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 이 사건 침범 부분 건물은 1996년경에 증축된 것으로 보인다.

나) 자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와 의 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 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, 이 경우 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다고 할 것이다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2009다1078 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건을 살펴보면, 1996년경 이 사건 건물을 증축한 F은 원고 토지와 피고 토지 사이의 경계선을 확인하고 건축에 나아갔을 것으로 보이고, 원고 토지는 190㎡, 피고 토지는 482㎡여서 그 침범 면적 10㎡는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르렀다고 보이므로, F은 이 사건 건물이 원고 토지를 침범하여 건축됨을 건축 당시 알고 있었다고 봄이 상당하다. 따라서 F의 이 사건 침범 부분의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없고, 그 점유를 승계한 피고의 점유 역시 마찬가지다.

다) 그러므로 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 침범 부분 건물을 철거하고 이를 인도할 의무가 있다.

3. 부당이득반환 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 피고와 서로 합의하여 이 사건 침범 부분에 대한 사용료를 월 13만 원으로 인상하였으므로, 이를 기준으로 부당이득금의 반환을 구하고 있다.

나. 판단

위에서 인정한 바에 의하면 피고는 원고에게 이 사건 침범 부분에 관하여 그 점유사용에 따른 부당이득금을 반환할 의무가 있고, 그 부당이득금은 특별한 사정이 없는 한 원고와 피고의 기존 합의에 따른 약정임료 상당으로 볼 수 있다.

그런데 을 제2호증의 기재를 살펴보면 피고가 월 13만 원으로 사용료를 인상하는 데에 최종적으로 동의하였다고 보기 어렵고, 달리 증거가 없다. 그러므로 부당이득금의 기준이 되는 약정임료는 7만 원이라고 할 것이다. 또한 원고는 2019. 5. 1.부터 부당이득금의 지급을 구하고 있으나, 앞서 든 증거에 의하면 피고는 2019. 5. 9. 마지막으로 사용료를 입금한 바 있으므로 그 다음 날을 부당이득금의 지급 시점으로 본다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 2019. 5. 10.부터 이 사건 침범 부분 건물의 철거 및 토지인도 완료일까지 월 70,000원의 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 정서현

지적현황측량 성과도 (별지도면)

토지 소재	남양주시 [] 2필	축척	1 1200
측량자	2019년 4월 23일 지적기사 []	측량성과도 작성자	2019년 4월 23일 지적기사 []

현황 표시

방법	명칭
국유지 표시	(국유지)
공공기관	

면적 표시

지번 부호	면적(㎡)
[]	180
[]	10
[]	190
합계	

지적현황측량 결과도에 따라 작성하였습니다.

2019년 4월 23일

한국국토정보공사 시흥광명지점 []

비고	이 측량성과도는 측량에 사용할 수 있습니다.
----	--------------------------