

의정부지방법원 2021. 9. 28 선고 2020가단120080(본소), 2021가단112321(반소),
2021가단120698(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 조행난

피고(반소원고) 1. B

소송대리인 법무법인 (유한) 예울

담당변호사 서동엽

피 고 2. C

피고(반소원고) 3. D

피 고 4. E

변 론 종 결 2021. 8. 24.

판 결 선 고 2021. 9. 28.

주 문

1. 피고(반소원고) B은 원고에게,

가. 남양주시 F 도로 249㎡ 중 별지 감정도 표시 1, 2, 22, 23, 24, 9, 10, 11, 1의 각 점을 차례로

연결한 선내 (가) 부분 25㎡ 지상 건물을 철거하고,

나. 위 가항 기재 토지를 인도하고,

다. 12,494,000원 및 2021. 1. 1.부터 위 가항 기재 토지의 인도완료일 또는 위 원고(반소피고)의 소유권 상실일까지 월 140,000원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 피고 C은 원고에게 위 제1의 가항 기재 건물에서 퇴거하라.

3. 피고(반소원고) D은 원고에게,

가. 남양주시 G 대 380㎡ 중 별지 감정도 표시 21, 25, 26, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 21㎡ 지상 담장 및 별지 도면 표시 28, 27, 17, 18, 19, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 7㎡ 지상 조립식 건물을 각 철거하고,

나. 위 가항 기재 각 토지를 인도하고,

다. 10,465,500원 및 2021. 1. 1.부터 위 가항 기재 각 토지의 인도완료일 또는 위 원고(반소피고)의 소유권 상실일까지 월 117,000원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

4. 피고 E는 원고에게 위 제3의 가항 기재 건물에서 퇴거하라.

5. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) D에 대한 나머지 본소청구 및 피고(반소원고) B의 반소청구, 피고(반소원고) D의 반소청구를 각 기각한다.

6. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 피고(반소원고)들 및 나머지 피고들이 각 부담하고, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

7. 제1 내지 4항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1 내지 4항과 같다. 1) 반소(2021가단112321) : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B에게 주문 제1의 가항 기재 토지에 관하여 2015. 9. 25.

취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

반소(2021가단120698) : 원고는 피고 D에게 주문 제3의 가항 기재 토지에 관하여 2018. 10. 18.

취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 10. 8. 임의경매절차에서 남양주시 F 도로 249㎡(이하 ‘이 사건 제1 토지’라 한다)와 G 대 380㎡(이하 ‘이 사건 제2 토지’라 한다)를 매수하여 소유권을 취득하였다.

나. 피고 B은 남양주시 G 토지의 소유자로 소유 토지 지상에 1980. 7. 11.부터 건물(이하 ‘이 사건 제1 건물’이라 한다)을 소유하고 있으나, 그 건물이 이 사건 제1 토지 중 별지 감정도 표시 1, 2, 22, 23, 24, 9, 10, 11, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 25㎡(이하 ‘이 사건 가 부분 토지’라 한다) 지상에 걸쳐 있고, 피고 D은 남양주시 H 토지의 소유자로 소유 토지 지상에 조립식 건물(이하 ‘이 사건 제2 건물’이라 한다)을 소유하고 있으나, 그 건물이 이 사건 제2 토지 중 별지 도면 표시 28, 27, 17, 18, 19, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 7㎡(이하 ‘이 사건 다 부분 토지’라 한다) 지상에 걸쳐 있으며, 피고 D 소유의 위 토지와 이 사건 제2 토지의 경계를 이루는 담장이 이 사건 제2 토지 중 별지 감정도 표시 21, 25, 26, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 21㎡(이하 ‘이 사건 나 부분 토지’라 한다) 지상에 설치되어 있다.

다. 피고 C은 이 사건 제1 건물에, 피고 E는 이 사건 제2 건물에 각 거주하고 있다. 라. 이 사건 제1 토지 중 25㎡의 월 임료 상당액은 140,000원이고, 2012. 10. 18.2) 부터 2020. 12. 31.까지 임료 상당액은 합계 12,494,000원이며, 이 사건 제2 토지 중 28㎡의 월 임료 상당액은 156,000원이고, 2012. 10. 18.부터 2020. 12. 31.까지 임료 상당액은 합계 13,954,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을가 제1 내지 3호증, 을다 제1 내지 5호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 남양주구리지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 이 법원의 감정인 I에 대한 임료감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 본소 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 피고 B은 이 사건 제1 건물을 철거하고, 이 사건 가 부분 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 C은 이 사건 제1 건물에서 퇴거할 의무가 있으며, 피고 D은 이 사건 제2 건물을 철거하고, 이 사건 나 부분, 다 부분 토지(다만, 나 부분 토지에 다 부분 토지 포함)를 인도할 의무가 있고, 피고 E는 이 사건 제2 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

다음으로, 임료 상당 부당이득에 관하여 보건대, 피고 B은 원고에게 원고가 이 사건 제1 토지의 소유권 취득한 날 이후로 원고가 구하는 2012. 10. 18.부터 2020. 12. 31.까지 임료 상당액 합계 12,494,000원 및 그 다음날인 2021. 1. 1.부터 이 사건 가 부분 토지의 인도완료일 또는 원고의 이 사건 제1 토지에 대한 소유권 상실일까지 임료 상당액인 월 140,000원의 비율로 계산한 부당이득을 반환할 의무가 있고, 피고 D은 원고에게 원고가 이 사건 제2 토지의 소유권 취득한 날 이후로 원고가 구하는 2012. 10. 18.부터 2020. 12. 31.까지 임료 상당액 합계 10,465,500원(= 13,954,000원 $\times$ 21㎡ / 28㎡)3) 및 그 다음날인 2021. 1. 1.부터 이 사건 가 부분 토지의 인도완료일 또는 원고의 이 사건 제1 토지에 대한 소유권 상실일까지 임료 상당액인 월 117,000원(= 156,000원 $\times$ 21㎡ / 28㎡)의 비율로 계산한 부당이득을 반환할 의무가 있으며, 피고 D의 점유하는 부분의 면적인 21㎡를 초과하는 원고의 부당이득 반환 청구는 이유 없다.

나. 피고들 주장 및 반소 청구에 관한 판단

(1) 피고 B의 배타적 사용 · 수익권 포기 주장에 관한 판단

피고 B은 이 사건 제1 토지 중 이 사건 가 부분 토지를 포함한 36㎡는 피고가 1980. 7. 11. J조합으로 매수한 토지로 위 토지를 포함하여 인근 도로로 사용되던 토지 일부가 1993. 10. 6. 이기되어 이 사건 제1 토지의 면적이 334㎡가 되었다가 2007. 12. 18. 일부 토지가 남양주시 K 토지로 이기되어 현재 이 사건 제1 토지가 된 것으로, 이 사건 제1 토지는 공로로 사용하기 위하여 피고 등이 무상 기부하여 조성된 도로로 배타적 사용 · 수익권이 포기된 토지로 타인을 상대로 토지의 인도나 부당이득의 반환을 구할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 제1 토지의 병합 또는 분필 절차가 위와 같다는 사정만으로는 원고 또는 그 이전 소유자가 이 사건 제1 토지에 대하여 배타적 사용 · 수익권을 포기하였다는 점을 인정하기에

부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 피고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 피고 B의 점유취득시효 주장에 관한 판단(반소)

부동산에 관한 점유취득시효기간이 경과하였다고 하더라도 그 점유자가 자신의 명의로 등기하지 않고 있는 사이에 먼저 제3자 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 버리면, 특별한 사정이 없는 한 점유자가 그 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없고(대법원 2003. 8. 19. 선고 2001다47467 판결 등 참고), 취득시효기간의 계산에 있어 점유기간 중에 당해 부동산의 소유권자의 변동이 있는 경우에는 취득시효를 주장하는 자가 임의로 기산점을 선택하거나 소급하여 20년 이상 점유한 사실만 내세워 시효완성을 주장할 수 없고, 이와 같은 경우에는 법원이 당사자의 주장에 구애됨이 없이 소송자료에 의하여 인정되는 바에 따라 진정한 점유의 개시시기를 인정하고, 그에 터잡아 취득시효 주장의 당부를 판단하여야 할 것이다(대법원 1995. 5. 23. 선고 94다39987 판결 등 참조).

살피건대, 피고 B이 이 사건 가 부분 토지에 대한 점유를 시작한 것은 이 사건 제1 건물의 소유권을 취득한 1980. 7. 11.부터라 할 것이고, 이로부터 20년이 도과하는 시점은 2000. 7. 11.이 도과한 날이라 할 것인데, 당시 이 사건 제1 토지의 소유자는 L, M 2인이었으나, 피고 B이 점유취득시효완성에 따른 소유권이전등기청구를 하지 않는 동안 이 사건 제1 토지의 소유자는 2005. 4. 25. N지역주택조합으로 변경이 되었다. 따라서 위 법리에 따라 피고 B은 먼저 등기를 마친 N지역주택조합 및 그 승계인들에게 시효취득을 주장할 수 없다. 한편, N지역주택조합이 소유권을 취득한 2005. 4. 25.을 새로운 점유개시일로 보더라도, 아직 20년이 도과하지 않았음은 역수상 명백하다. 한편 위 법리에 따라 피고 B은 이 사건 가 부분 토지에 대한 점유를 시작한 날이 아닌 위 L, M이 이 사건 제1 토지에 대한 소유권을 취득한 1995. 9. 25.을 임의의 기산점으로 삼아 취득시효완성을 주장할 수는 없다. 따라서 피고 B의 점유취득시효 주장은 이유 없다.

(3) 피고 D의 점유취득시효 주장에 관한 판단(반소)

을다 제4, 5호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제2 건물은 피고 D이 같은 부지에 소유하고 있던 건물을 2012년경 철거하고 2013년경 신축하여 2013. 9. 26.경 사용승인을 받은 건물인 사실을 인정할 수 있다.

한편, 건물의 소유자는 건물의 소유를 통하여 그 건물의 부지에 해당하는 토지를 점유하는 것인데, 위 인정사실에 의하면 적어도 이 사건 제2 건물의 소유를 통한 피고 D의 이 사건 제2 토지에 대한 점유는 중단되었다가 2013. 9. 26. 무렵에야 다시 개시되었다고 할 것이므로(위 피고는 인부 등을 통해 간접점유가 계속되었다고 하나 이를 인정할 증거가 없으며, 기존 건물의 부지가 이 사건 제2 건물의 부지와 동일하다는 점 역시 인정할 증거가 없다), 취득시효기간이 완성되지 아니하였다.

다음으로 담장에 의하여 피고 D이 이 사건 제2 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었는지에 관하여 보건대, 피고 D이 제출한 자료만으로는 이 사건 나 부분 토지 지상의 담장이 1994. 6.경에 설치되었다는 점 및 위 담장의 설치로 이 사건 나 부분 토지를 점유하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

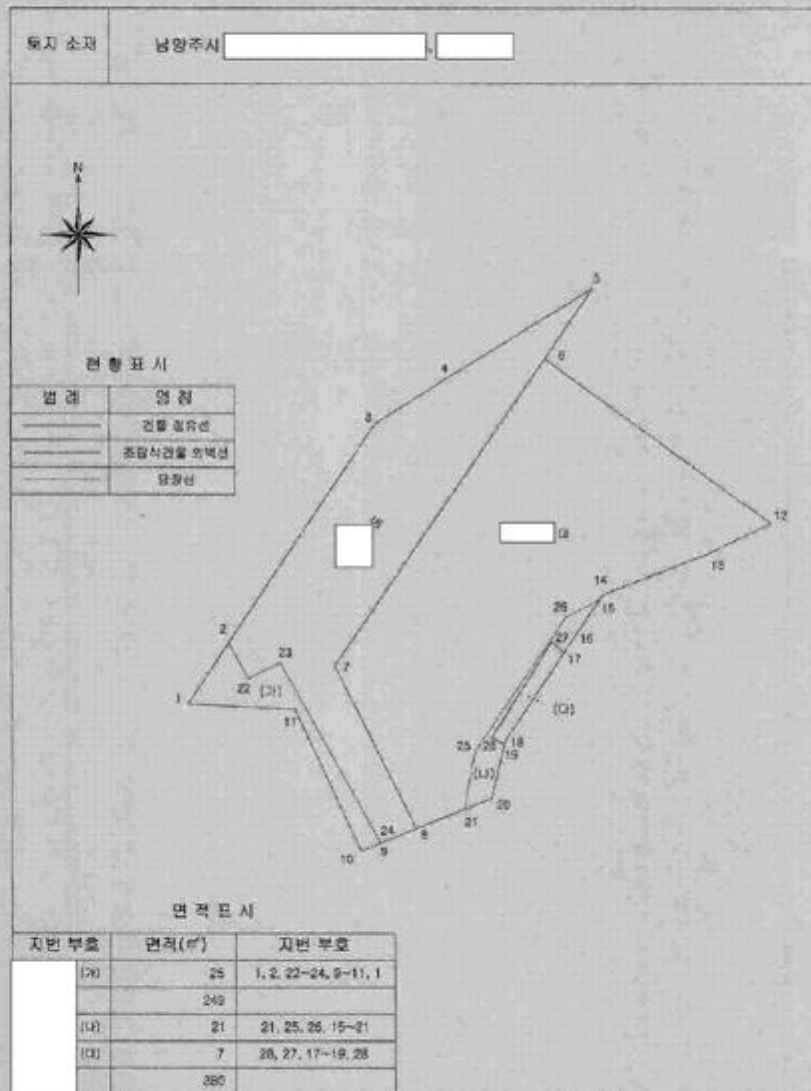
결국 피고 D의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 B, C, E에 대한 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 피고 D에 대한 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구 및 피고 B, 피고 D의 원고에 대한 각 반소청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강진우

지적현황측량 감 정 도



1) 다만 원고(반소피고)는 별지 감정도 표시 (나) 부분을 (다) 부분을 제외한 것으로 착오하여
순번표시를 하였으나, 감정서에 의하면 (나) 부분은 (다)부분을 포함한 부분이다. 다만, 결과적으로
원고(반소피고)가 인도를 구하는 토지는 동일하므로, 이를 감정서의 순번표시에 따라 토지를 특정한
것으로 선택하였다. 이하 피고(반소원고) D도 동일한 착오를 일으켜 면적을 28㎡로 표시하였으나
(다) 부분이 포함된 (나) 부분에 관한 소유권이전등기절차 이행을 구하는 것으로 선택하였다.

2) 경매절차에서 매수로 인한 소유권취득일은 매수대금을 완납한 날이나, 원고가 구하는 바에 따라
소유권이전등기를 마친 2020. 10. 18.부터의 차임 상당 부당이득만을 판단한다.

3) 원고는 침범 면적이 28㎡로 보고 이에 대한 임료상당액 감정을 진행하였으나, 앞에서 본 바와 같이
침범 면적은 21㎡이다.