

인천지방법원 2015. 8. 21 선고 2014나10663(본소), 2014나10670(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

1. A
2. B
3. C
4. D

피고(반소원고), 항소인

E

변론 종결 2015. 7. 17.

판결 선고 2015. 8. 21.

제 1 심 판결 인천지방법원 부천지원 2014. 7. 8. 선고 2013가단18167(본소),
2013가단48601(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 원고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는, 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면1 표시 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 46㎡ 지상 건물과, 같은 도면 표시 2, 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 95㎡ 지상 건물을 각 철거하고, 위 각 대지를 인도하고, 원고 A에게 910,714원, 원고 B에게 2,732,142원, 원고 C, D에게 각 2,003,571원 및 각 이에 대하여 2013.6. 27.부터 제1심판결 선고일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2013. 11. 27.부터 위 'ㄱ' 부분 및 'ㄴ' 부분 대지의 인도 완료일까지 원고 A에게는 월 277,681원, 원고 B에게는 월 833,045원, 원고 C, D에게는 각 월 610,900원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소 : 원고들은 피고에게 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면1 표시 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 46㎡와, 같은 도면 표시 2, 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 95㎡ 중 원고 A은 5/42 지분에 관하여, 원고 B은 15/42 지분에 관하여, 원고 C, D은 각 11/42 지분에 관하여 2011. 9. 26. 취득시효완성을 원인으로한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

가. 본소 : 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각한다.

나. 반소 : 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소한다. 원고들은 피고에게 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면1 표시 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 46㎡와, 같은 도면 표시 2, 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 95㎡ 중 원고 A은 5/42 지분에 관하여, 원고 B은 15/42 지분에 관하여, 원고 C, D은 각 11/42 지분에 관하여 2011. 9. 26. 취득시효완성을 원인으로한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 김포시 Q 임야 97686㎡의 소유관계

1) F은 김포시 Q 임야 97686㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 인천지방법원김포등기소 1962. 8. 28. 접수 제7080호로 1962. 5. 25. 매매를 원인으로 한 소유권이 전등기를 마쳤다.

2) F은 1988. 9. 13. 사망하였고, F의 처 R가 2013. 4. 19. 사망함에 따라 현재 원고들이 그 상속지분별(원고 A 5/42, 원고 B 15/42, 원고 C, D 각 11/42 지분)1)로 이 사건 토지를 소유하고 있다.

나. 김포시 G 대 198㎡의 소유관계

1) 김포시 G 대 198㎡(이하 '인접토지'라 한다)는 S이 1925. 6. 11. 소유권보존등기를 마쳤는데, 1933. 5. 2. H이, 1965. 6. 29. I이, 1978. 2. 13. J가, 1980. 12. 1. K이, 1991. 9. 27. K의 아들 M이 순차로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 그 후 N가 1996. 7. 12. 인접토지를 경매로 취득하여 1996. 8. 29. 소유권이전등기를 마쳤고, 피고가 1997. 10. 21. 인접토지에 관하여 1997. 9. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지 지상 건물의 현황

1)이 사건 토지 중 별지 도면 표시 2, 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6, 2-7, 2-8, 2-9, 2-10, 2-11, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 95㎡(이하 'ㄴ' 부분이 라 한다) 및 인접토지와 김포시 T 임야(이하 'T 임야'라 한다) 등 3토지 지상에는 피고소유의 브릭조 시멘트 기와지붕 단층 근린생활시설(대중음식점) 76.68㎡(등기부상 표시임 : 등기부상은 인접토지 지상에 위치, 이하 '이 사건 제1건물'이라 한다)가 있다.

2) 이 사건 제1건물은 1940년경 준공되었고, K이 1973년경 J의 처로부터 이 사건제1건물을 매수하여 지분개량 및 주택으로 소유권등록을 마친 후 1989년경 근린생활시설로 용도변경을 하였으며, 1991. 7. 26. 위 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.그 후 M이 1991. 9. 27 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를, N가 1996. 8. 29. 낙찰을 원인으로 한 소유권이전등기를, 피고가 1997. 10. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이 전등기를 각 마쳤다.

3) 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 46㎡(이하 'ㄱ' 부분이라 한다) 및 T 임야 등 2토지 지상에는 피고소유의 조적조 초가지붕 단층 근린생활시설 38.40㎡(등기부상 표시임 : 등기부상은 인접토지 지상에 위치, 이하 '이 사건 제2건물'이라 한다)가 있다.

4) 이 사건 제2건물은 M이 1993. 4. 9.경 이 사건 제1건물을 증축하는 형식으로 신축2)하였는데, 1999. 12. 22. K이 이 사건 제2건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

5) 한편, 김포시장은 2013년경 피고에 대하여 건축신고를 하지 않고 이 사건 제1,2건물을 대수선(위반면적 115.08㎡) 및 증축(47.86㎡)하였다는 이유로 건축법 제79조제1항에 따라 시정명령을 하였고, 2014. 6. 30. 피고가 위 시정명령을 이행하지 않는다는 이유로 피고에 대하여 이행강제금 부과처분을 하였다.

6) 피고는 위 이행강제금 부과처분에 대하여 피고의 행위가 대수선에 해당하지 아니하고, 피고가 직접 이 사건 제1, 2건물을 증축한 사실은 없다며 인천지방법원 2014구합2489호로 김포시장을 피고로 하여 이행강제금부과처분취소소송을 제기하였는데, 2015. 5. 1. 패소하였고, 이에 대하여 피고가 항소하여 항소심 계속 중이다.

라. 'ㄱ' 부분 및 'ㄴ' 부분의 연간 임료

2003. 6. 1.부터 2013. 11. 26.까지 이 사건 부동산 중 위 'ㄱ', 'ㄴ' 부분의 연간 임료는 별지 감정평가보고서 기재와 같다.

[인정근거] 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 5, 갑 제2호증의 1 내지 4, 갑제3호증의 1, 2, 갑 제4, 6호증, 갑 제7호증의 1 내지 3, 갑 제8호증의 1, 2, 갑 제9호증의 1 내지 3, 갑 제11 내지

13호증, 갑 제15, 16호증, 을 제1호증의 1, 2, 을 제2호증, 을 제3호증의 1, 2, 을 제5호증의 1, 2, 을 제10호증의 각 기재, 제1심법원의 대한 지적공사에 대한 측량감정촉탁 결과, 제1심법원의 U감정평가사사무소에 대한 임료감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산의 소유자인 원고들에게 피고가 점유하고 있는 위 'ㄱ', '나' 부분 지상 건물을 각 철거하고, 그 대지를 각 인도할 의무가 있으며, 또한 부당이득으로서 원고들에게 원고들이 구하는 2003.6. 1.부터 2013. 11. 26.까지의 연간 임료 합계 상당액인 7,650,000원 중 원고들의 각 상속지분에 해당하는 금액(원고 A :

$910,714\text{원} = 7,650,000\text{원} \times 5/42$, 원고 B : $2,732,142\text{원} = 7,650,000\text{원} \times 15/42$, 원고 C, D : 각 $2,003,571\text{원} = 7,650,000\text{원} \times 11/42$, 원 미만 버림, 이하 같다) 및 이에 대하여 그 다음날인 2013.

11. 27.부터 제1심판결 선고일인 2014.7. 8.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 돈과, 2013. 11. 27.부터 위 대지의 인도 완료일까지 월 임료 상당액인 78,877원(2013년 기초가격 27,043,800원×연간 기대이율 $0.035 \div 12\text{월}$) 중 원고들의 각 상속지분에 해당하는 금액(원고 A :

$9,390\text{원} = 78,877\text{원} \times 5/42$, 원고 B : $28,170\text{원} = 78,877\text{원} \times 15/42$, 원고 C, D : 각 $20,658\text{원} = 78,877\text{원} \times 11/42$)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 점유취득시효 완성 항변에 대한 판단

1) 피고의 주장

이 사건 제1, 2건물은 모두 1940년경 당시 인접토지의 소유자였던 H이 신축한 것으로, K이 1973년경 위 각 건물의 소유권을 등록하였으며, 1980. 12. 1. 위 건물들의 대지인 인접토지에 관하여 소유권이전등기까지 마쳤다. 그 후 K의 아들인 M이 1991.9. 27. 인접토지 및 이 사건 제1건물에 관하여 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 당시 이 사건 제2건물에 관하여

소유권보존등기가 마쳐져 있지는 않았으나 M이 이 사건 제1건물과 함께 이 사건 제2건물도 사실상 소유해왔다. 따라서 M이 적어도 1991. 9. 27.부터는 이 사건 제1건물 및 이 사건 제2건물을 소유하기 위하여 'ㄱ'부분 및 'ㄴ' 부분을 소유의 의사로 평온·공연하게 점유해왔다고 할 것이며 그 후 N,피고가 위 점유를 그대로 승계하여 1991. 9. 27.로부터 20년이 경과한 2011. 9. 26.경에는 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 피고는 원고들의 청구에 응할 수 없다.

2) 판단

전 점유자의 점유기간을 합산하여 20년간 소유의 의사로 평온 공연하게 부동산을 점유하는 자는 특별한 사정이 없는 한 부동산소유자에 대해 점유시효취득 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기청구권을 가진다.

먼저 M, N의 점유가 소유의 의사에 기한 '자주점유'인지 여부를 살핀다. 점유자는 소유의 의사로 점유하는 것으로 추정되고 M, N가 'ㄱ' 부분 및 'ㄴ' 부분을 점유하였던사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 본 각 증거들에 갑 제30호증의 1 내지 5, 갑제31호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉1 통상 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로 매매대상 토지의 면적이 공부상 면적을 상당히 초과하는 경우에는 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당할 터인데(대법원 2000. 4. 25. 선고 2000다348판결 등 참조), 현재 피고 소유인 인접토지의 면적은 198㎡인데 비하여 원고들 소유인이 사건 부동산을 침범한 이 사건 'ㄱ' 부분 및 'ㄴ' 부분의 면적이 합계 141㎡(= 95㎡+ 46㎡)에 이르러, 인접토지의 전 소유자들인 M, N가 위 'ㄱ' 부분 및 'ㄴ' 부분이 인접토지의 일부라고 인식하였다고 보기 어렵고 오히려 위 부지 부분이 이 사건 토지의 일부라고 인식하였다고 봄이 상당한 점, ② 피고는 이 사건 제1, 2건물의 소유자였던K이 이 사건 제1, 2건물을 무단증축하였던 것으로 추정되고, M, N는 이를 그대로 승계하였을 뿐이라고 주장하나, 갑 제16호증의 기재에 의하면, 이 사건 제1건물에 관하여 M이 K으로부터 소유권을 취득한 1991. 9. 27. 및 이 사건 제2건물에 관하여 M이 건축물대장상 소유자로 등재된 1993. 4. 9. 이후에야 증축행위가 있었을 것으로 추정되는 데, 증축면적도 이 사건 제1, 2건물의 면적 합계 115.08㎡(= 76.68㎡ + 38.40㎡)의 절반에 가까운 47.86㎡(이 사건

제1건물 증축면적 30.1㎡ + 이 사건 제2건물 증축면적 17.76㎡)에 이르는바, M이 위 증축행위를 하면서 증축부분도 인접토지의 일부라고 인식하였다고 보기 어렵고, 오히려 이 사건 토지의 일부라고 인식하였다고 봄이 상당한 점, ③ 특히 이 사건 제2건물의 경우는 1993. 4. 9.경에야 신축된 것으로 보일 뿐만 아니라, 이 사건 제2건물이 별지 도면2 및 그 확대된 별지 도면3 표시와 같이 인접토지가 아니라, 그와 동떨어진 V문중의 소유인 T 임야와 이 사건 토지 양 지상에 존재하고 있는 점, ④ 이 사건 제1건물도 별지 도면2 표시와 같이 T 임야와 이 사건 토지 및 인접토지들 지상에 존재하는데, 이 사건 제1건물의 현황 면적 106.78㎡(등기부상 면적 76.68㎡ + 증축된 면적 30.1㎡)의 약 90%에 해당하는 면적 95㎡ 부분이 이 사건 토지 지상을 점유하고 있는 점 등의 사정을 종합하면, M, N의 'ㄱ' 부분 및 'ㄴ' 부분에 대한 자주점유 추정은 반복되어 이들은 위 부지 부분을 타인의 소유라고 알면서 점유하여 왔다고 봄이 상당하다.

따라서 피고의 위 점유취득시효완성항변은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다. 권리남용 항변에 대한 판단

피고는 설령 위 'ㄱ' 부분 및 'ㄴ' 부분에 대한 점유취득시효완성이 인정되지 않는다고 하더라도, 원고들의 위 부분 지상 건물 철거청구는 권리남용에 해당한다고 주장한다.

권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로는 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 반한다고 볼 수 있어야 하며, 이러한 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사로 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2013. 4. 25. 선고 2012다115243 판결 등 참조). 살피건대, 피고가 주장하는 사정들만으로는 원고들의 청구가 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히는 데 목적이 있고 그 권리행사가 사회질서에 반하는 것으로서 권리남용에 해당한다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 피고의 주장도 이유 없다.

3. 반소 청구에 대한 판단

피고는, M이 이 사건 제1, 2건물을 소유하기 위하여 'ㄱ' 부분 및 'ㄴ' 부분을 소유의 의사로

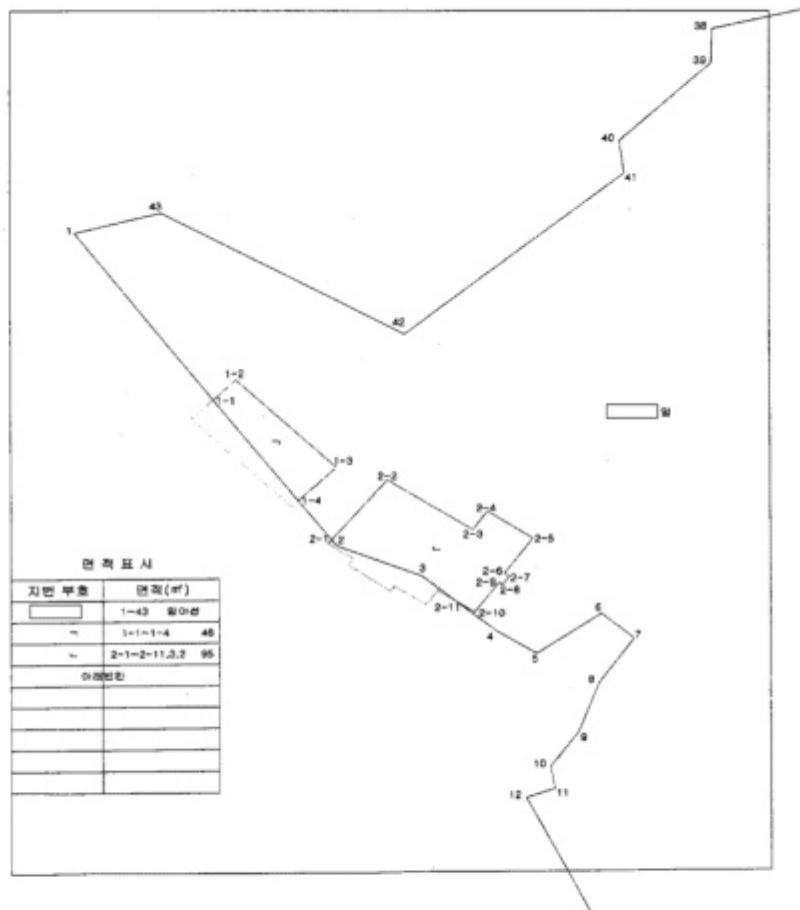
평온·공연하게 점유하였으며, 그 후 N, 피고가 위 점유를 그대로 승계하여 M이 위 'ㄱ', 'ㄴ' 부분을 점유하기 시작한 1991. 9. 27.로부터 20년이 경과한 2011. 9. 27.경에는 피고의 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고들은 피고에게 위 'ㄱ', 'ㄴ' 부분에 관하여 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하나, 피고가 위 각 부분에 대하여 시효취득완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 가지고 있다고 보기 어렵다는 점은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고의 반소 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 모두 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이내주, 판사 이동호, 판사 장혜정

도면 1



감정평가보고서

VI. 감정평가결과

일 대 기 간	기준가격	기대 이율	기간	연임료	비고
2003.05.01-2004.05.31	11,815,800	0.035	1	413,000	
2004.06.01-2005.05.31	14,435,400	0.035	1	505,000	
2005.06.01-2006.05.31	16,482,900	0.035	1	576,000	
2006.06.01-2007.05.31	20,783,400	0.035	1	727,000	
2007.06.01-2008.05.31	22,743,300	0.035	1	796,000	
2008.06.01-2009.05.31	23,955,900	0.035	1	836,000	
2009.06.01-2010.05.31	22,108,800	0.035	1	773,000	
2010.06.01-2011.05.31	24,054,600	0.035	1	841,000	
2011.06.01-2012.05.31	23,673,900	0.035	1	828,000	
2012.06.01-2013.05.31	25,408,200	0.035	1	889,000	
2013.06.01-2013.11.26	27,043,800	0.035	179/365	464,000	
합 계				7,650,000	

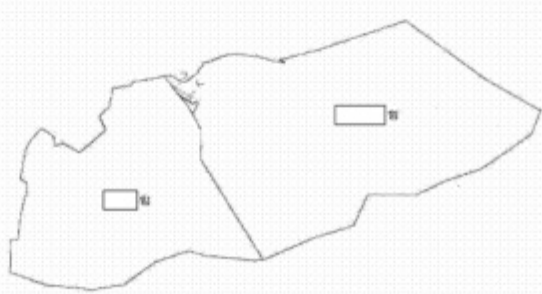
도 면 2

면 원 감 정

지적현황측량 성 과 도

토지 소재	김포시 2 동	측 적	1 6000
측 량 자	2013 년 10 월 22일 지적현황기사	측량성과도 작성자	2013 년 10 월 22일 지적기사

현 황 표 시	
면적	면적
건물외벽선	
아래비칸	



면 적 표 시	
지번 부호	면적(m ²)
	46
	86
아래비칸	

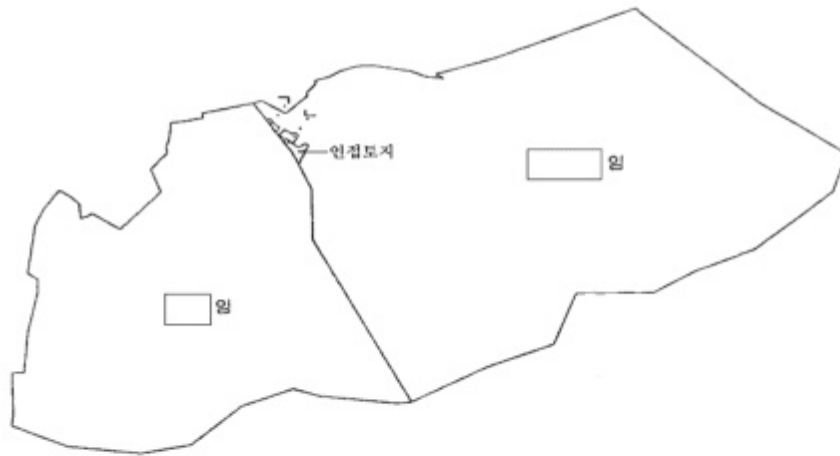
(특수)지적현황측량 결과도에 의하여 작성하였습니다.

2013 년 10 월 22일

대한지적공사 경기도본부 김포시지사장 

비 고	이 측량성과도는 측량에 사용할 수 없습니다.
-----	--------------------------

도 면 3



1) 원고 A= $5/42 (= 1/21 + 1/14 (= 6/21 \times 1/4))$, 원고 B= $15/42 (= 6/21 + 1/14 (= 6/21 \times 1/4))$,
원고 C, D= $11/42 [= 4/21 + 1/14 (= 6/21 \times 1/4)]$

2) 을 제5호증의 2의 기재에 의하면, 이 사건 제2건물의 준공일자가 1940년인 것으로 기재되어

있기는 하나, 갑 제16호증의 기재에 의하면, 이 사건 제2건물은 이 사건 제1건물의 건축물 대장에 추가 기재되면서 "1993. 4. 9. 증축신고에 의하여 등재"라고 기재되어 있는 사실이 인정되고, 위 건축물대장(갑 제16호증)이 1994. 10. 10. 일반건축물대장(을 제5호증의 1, 2)에 이기되는 과정에서 이 사건 제1건물과 이 사건 제2건물로 나뉘어 등재되면서, 위 건축물대장(갑 제16호증)이 이 사건 제1건물에 관하여 작성되었던 연유로 이 사건 제2건물의 준공일자도 마치 1940년인 것처럼 착오기재되었던 것으로 보인다(더구나 위일반건축물대장의 소유자현황 란 중 이 사건 제2건물이 새로이 등재되기 이전인 1973년 및 1991. 9. 27.의 소유자현황은 이 사건 제1건물의 소유자현황과 같이 기재되었다가 후에 삭제된 것으로 보인다).