

인천지방법원 2018. 5. 15 선고 2016가단248089(본소), 2017가단239686(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고1. A

원고(반소피고)2. B

3. C

피고(반소원고)D

변론 종결2018. 3. 20.

판결 선고2018. 5. 15.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고) B, C에게
가. 별지1 목록 기재 건물을 철거하고,
나. 별지2 목록 기재 토지를 인도하고,
다. 각 8,933,964원 및 이에 대하여 2016. 11. 1.부터 2018. 5. 15.까지 연 5%, 그 다음날부터 다
값는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈과, 2016. 12. 1.부터 위 나항의 토지 인도완료일까지 각
월 143,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)는 원고 A에게 20,455,559원 및 이에 대하여 2011. 10. 5.부터 2018. 5.
15.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 값는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

- 본소 : 주문 제1, 2항과 같다.
- 반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) B, C은 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 별지2 목록 기재 토지 중 각 1/2 지분에 관하여 1996. 6. 18. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

- 가. 별지2 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 E의 소유였는데, F은 1985. 3. 11. G 명의를 빌려 위 토지를 매수하고 다음날 G 앞으로 소유권등기를 이전받았다.
- 나. 그런데 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률이 공포되자, F은 1996. 5. 10. G과의 명의신탁계약을 해지하고, 1996. 6. 18. 자신 앞으로 위 해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 다. 그 후 F은 2011. 9. 26. 자녀들인 원고 B, C에게 이 사건 토지를 증여하였고, 위 원고들은 2011. 10. 5. 위 토지에 관하여 1/2 지분씩 소유권이전등기를 마쳤다.
- 라. F은 2014. 6. 1. 사망하였는데(이하 F을 '망인'이라 한다), 그 상속인들은 망인의 처인 원고 A에게 모든 상속재산을 귀속시키기로 하는 내용의 상속재산분할협의를 하였다.
- 마. 한편 피고는 1971. 3. 20. 이 사건 토지 위에 별지1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여(다만 소유권보존등기는 1990. 8. 3.에 마침) 그 무렵부터 지금까지 위 토지를 건물 부지 또는 경작 용도로 점유하면서 사용하고 있다.
- 바. 이 사건 토지의 지료 현황은 다음과 같다.

1	2006. 11. 1. ~ 2007. 10. 31.	2,927,000	244,000	
2	2007. 11. 1. ~ 2008. 10. 31,	4,498,000	375,000	
3	2008. 11. 1. ~ 2009. 10. 31,	4,784,000	399,000	

1	2006. 11. 1. ~ 2007. 10. 31.	2,927,000	244,000	
4	2009. 11. 1. ~ 2010. 10. 31.,	4,498,000	375,000	
5	2010. 11. 1. ~ 2011. 10. 4.	3,748,559	337,000	338일
6	2011. 10. 5. ~ 2011. 10. 31,	299,441		27일
7	2011. 11. 1. ~ 2012. 10. 31.	4,048,000	337,000	
8	2012. 11. 1. ~ 2013. 10. 31,	3,727,000	311,000	
9	2013. 11. 1. ~ 2014. 10. 31,	3,727,000	311,000	
10	2014. 11. 1. ~ 2015. 10. 31,	3,199,000	267,000	
11	2015. 11. 1. ~ 2016. 10. 31,	3,142,000	262,000	
12	2016. 11. 1. ~ 2017. 3. 31,	1,418,000	288,000	151일

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 H에 대한 감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

(1) 이 사건 토지는 원고 B, C의 소유인데, 피고는 그 지상에 이 사건 건물을 소유하면서 위 토지를 점유함으로써 위 원고들의 토지소유권을 방해하고 있다. 따라서, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고 B, C에게 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

(2) 또한, 피고는 이 사건 건물을 소유하여 오면서 그 부지인 이 사건 토지의 차임 상당 부당이득을 얻고, 위 토지의 소유자인 망인 또는 원고 B, C에게 같은 액수 상당의 손해를 가하였다고 인정된다. 따라서 피고는 ① 2006. 11. 1.1) 부터 2011. 10. 4.까지의 차임 상당액은 당시 소유자이던 망인의 재산상속인인 원고 A에게, ② 2011. 10. 5.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지의 차임 상당액은 위 토지의 소유자인 원고 B, C에게 지급하여야 하는바, 이를 계산하면 다음과 같다.

① 원고 A에게 지급할 돈 : 기초사실 '바'항 표의 순번 1 내지 5의 기간임료 합계 20,455,559원(= 2,927,000원 + 4,498,000원 + 4,784,000원 + 4,498,000원 + 3,748,559원)

② 원고 B, C에게 지급할 돈 : 기초사실 '바'항 표의 순번 6 내지 11의 기간임료 합계 17,867,929원(= 24,929원2) + 4,048,000원 + 3,727,000원 + 3,727,000원 + 3,199,000원 +

3,142,000원) 및 순번12의 기간부터 월 286,000원의 비율로 계산한 금액

따라서, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 ① 원고 A에게는 20,455,559원 및 이에 대하여 2011. 10. 5.부터 위 원고가 구하는 이 사건 판결선고일인 2018. 5. 15.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, ② 원고 B, C에게는 각각 8,933,964원(= 17,867,929 × 1/2) 및 이에 대하여 2016. 11. 1.부터 위 원고들이 구하는 이 사건 판결선고일인 2018. 5. 15.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금과, 위 원고들이 구하는 2016. 12. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 143,000원(= 286,000원 × 1/2)의 비율로 계산한 차임 상당 부당이득액을 지급할 의무가 있다.

나. 항변에 관한 판단

(1) 항변의 내용 피고는 이 사건 토지에서 태어나 몇 년간을 제외하고는 줄곧 그곳에서 살아 오면서, 위 토지가 피고의 소유라고 믿은 채 그 지상에 이 사건 건물을 신축하였다. 즉, 피고는 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하여 왔고, 망인이 위 토지의 등기명의자로 된 1996. 6. 18.부터 20년이 경과하는 동안 그 점유가 계속되었으므로, 위 토지에 관하여 취득시효가 완성되었다.

따라서 피고가 이 사건 토지를 점유할 권원이 없음을 전제로 한 원고의 본소 청구는 부당하다.

(2) 판단 (가) 제출된 증거들에 의하면 피고가 이 사건 토지 위에 이 사건 건물을 지어 20년 이상 거주하여 온 사실은 인정되는바, 과연 피고가 위 토지를 자주점유하였다고 볼 수 있는지 문제 된다.

(나) 그러므로 살피건대, 갑 제18호증의 1의 기재 및을 제3, 4호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 토지에 접해 있는 인천 중구 I 토지를 1970년대에 J으로부터 매수하여 1980. 8. 14. 소유권이전등기를 마친 사실, 이 사건 토지는 위 I 토지에 비하여 면적이 매우 작는데, 이 사건 건물은 그 전체가 이 사건 토지 위에 지어진 사실을 인정할 수 있다. 그리고 피고는 이 사건 토지의 점유 경위를 묻는 원고의 구석명신청에 대하여, 위 I 토지를 매수할 당시 이 사건 토지도 그에 포함된 줄 알고 있었다고 답변한 바 있다.

그런데 위 답변에 의하면 피고는 J에게서 I 토지와 이 사건 토지를 함께 매수하는 것으로 인식하고

있었다는 것이므로, 그 전까지는 이 사건 토지가 타인의 소유임을 알고 있었다는 뜻이 된다. 따라서 만약 피고가 이 사건 건물을 위 매매계약 전에 지은 것이라면, 타인 소유의 토지를 악의로 무단점유한 경우에 해당하므로 이를 자주점유로 볼 수 없다. 그리고 만약 피고가 이 사건 건물을 위 매매계약 후에 지은 것이라면 그에 앞서 인접토지와 경계를 확인하였을 것이라고 보이는데, 당시 이 사건 토지와 인접토지는 지목이 각각 대지, 임야로서 확실하게 달랐고, 그 면적에 현격하게 차이가 있을 뿐만 아니라 공부상의 권리자도 전혀 달랐으므로, 그 경계를 제대로 알 수 없었다거나 착각하였다는 것은 납득하기 어렵다.

또한, 자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와 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 없으나, 일반적으로 자신 소유의 대지상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이므로, 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 상당하고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977,42984,42991 판결 등 참조).

(다) 결국, 피고의 점유는 타주점유에 해당한다고 봄이 상당하고, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 인정을 뒤집기 부족한바, 피고의 점유취득시효 항변은 더 나아가 다른 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

피고는 점유취득시효 완성을 원인으로 하여 원고 B, C를 상대로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차 이행을 구하고 있다. 그러나 피고의 점유가 타주점유에 해당하여 점유취득시효 완성을 주장할 수 없음은 앞서 본 것과 같으므로, 피고의 반소 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

결국, 원고들의 각 본소 청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없으므로

기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박세영

별지

- 1) 이 사건 소 제기일로부터 10년 전의 날로서, 원고가 구하는 시기(始期)
- 2) '299,441원'임에도 원고가 계산을 착오한 것으로 보이는바, 원고가 구하는 바에 따른다.