

인천지방법원 2021. 6. 2 선고 2020가단238324(본소), 2021가단217744(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 안다

담당변호사 조용주

피 고 B 주식회사

피고(반소원고) C

피고 및 피고(반소원고) 소송대리인 법무법인 겨레

담당변호사 김태균

변 론 종 결 2021. 5. 12.

판 결 선 고 2021. 6. 2.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B 주식회사는 1) 별지 1 목록 기재 제1항 토지 중 별지 2 도면 표시 6, 11, 10, 9, 8, 7, 6의
각 점을 순차로 연결한 선내 ① 부분에 설치된 테라스 15㎡를 철거하고, 위 토지 부분을 인도하고, 2)
124,419원 및 2019. 1. 14.부터 위 1)항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 52,500원의 비율로

계산한 돈을 지급하고,

나. 피고(반소원고) C는 2,218,580원 및 이에 대한 2020. 7. 4.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고) C의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 중 본소로 인한 부분은 피고 B 주식회사 및 피고(반소원고) C가, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고) C가 각 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) C에게 별지 1 목록 기재 제1항 토지 중 별지 2 도면 표시 6, 11, 10, 9, 8, 7, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 ① 부분 15㎡에 대하여 2014. 11. 11. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 1 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이고, 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)는 위 토지에 인접한 인천 중구 D 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 2018. 10. 31. 신탁을 원인으로 소유권이전등기가 마쳐진 현 소유자이고, 피고 C는 이 사건 건물의 전 소유자로서 이를 위와 같이 피고 B에게 신탁한 사람이다.

나. 이 사건 건물은 2층 건물로 현재는 카페로 이용되고 있는데 그 뒤쪽 테라스 부분이 이 사건 토지

위에 배치되어 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 갑 제3호증의 영상 및 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 건물 중 테라스가 원고 소유의 이 사건 토지를 침범하고 있으므로, 이 사건 건물의 소유자인 피고 B은 이를 철거하고 위 테라스가 점유하는 이 사건 토지 부분을 원고에게 인도하여야 하고, 피고 B과 피고 C는 이 사건 건물을 소유한 기간 동안 차임 상당의 부당이득을 원고에게 반환하여야 한다.

나. 판단

1) 인도 및 철거청구에 관한 판단

이 사건 건물 중 테라스 부분이 이 사건 토지 위에 설치되어 이 부분을 점유하고 있는 사실, 그 경계 및 면적은 별지 2 목록 도면의 영상과 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 감정인 E의 감정결과에 의하여 인정할 수 있다.

따라서 특별한 사정이 없는 한, 민법 제214조에 의하여 이 사건 건물의 소유자인 피고 B은 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 위 침범부분인 테라스 부분 별지 2 도면 표시 6, 11, 10, 9, 8, 7, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 ① 부분 15㎡를 철거하고, 그에 해당하는 이 사건 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

2) 부당이득 반환청구에 관한 판단

이 사건 건물의 과거 소유자인 피고 C와 현 소유자인 피고 B은 위와 같이 그 테라스 부분이 이 사건 토지를 침범하는 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 토지 중 테라스 부분에 해당하는 부분을 점유하여 그 사용이익 상당의 이익을 얻고 그로 인해 이 사건 토지의 소유자인 원고로 하여금 동액 상당의 손해를 입게 하였거나 손해를 입게 하고 있다.

따라서 피고 C는 이 사건 건물을 소유한 기간에 해당하는 차임 상당액을, 피고 B은 이 사건 건물의 소유를 개시한 2018. 10. 31.부터 이 사건 토지 중 테라스 부분에 대한 인도완료일까지 차임

상당액을 원고에게 반환할 의무가 있다.

그 금액에 관하여 보건대, 감정인 F은 피고들의 소유기간별로 각 연도별 이 사건 토지 중 테라스가 차지하는 부분의 임료를 아래와 같이 산정하였는데, 이는 증거와 합리적 근거에 의해 산정되었고, 이를 배척할 이유가 없으므로 감정인이 산정한 임료에 따라 피고들이 지급할 금액을 정하기로 한다.

당사자	기간	월임료(원)	임료합계액(원)
피고 C	2015. 1. 14. ~ 2016. 1. 13.	46,000	552,000
	2016. 1. 14. ~ 2017. 1. 13.	49,000	588,000
	2017. 1. 14. ~ 2018. 1. 13.	49,500	594,000
	2018. 1. 14. ~ 2018. 10. 13.	50,750	456,750
	2018. 10. 14. ~ 2018. 10. 30.	50,750	27,830
	합계액		2,218,580
피고 B	2018. 10. 31. ~ 2018. 11. 13.	50,750	22,919

	2018. 11. 14. ~ 2019. 1. 13.	50,750	101,500
	합계액		124,419
	2019. 1. 14. ~ 인도완료일	52,500	52,500

따라서 원고에게, 피고 C는 위 합계액 2,218,580(=

552,000 + 588,000 + 594,000 + 456,750 + 27,830)원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2020. 7. 4.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을, 피고 B은 2018. 10. 31.부터 2019. 1. 13.까지의 임료 상당액의 합계액인 124,419(=22,919 + 101,500)원 및 그 다음날인 2019. 1. 14.부터 이

사건 토지 중 위 테라스에 해당하는 부분의 인도 완료일까지 월 52,500원의 비율로 계산한 차임 상당액을 지급할 의무가 있다.

다. 피고 C의 시효취득 항변에 대한 판단

1) 주장의 요지

이 사건 건물 중 테라스 부분은 이 사건 건물에 대한 소유권보존등기가 이루어진 938. 8. 8. 이래 현재에 이르기까지 이 사건 건물의 소유자들은 이 사건 토지 중 테라스부분을 소유의 의사로 점유해오고 있다.

또한 이 사건은 취득시효의 기산점을 임의로 선택할 수 있는 경우에 해당하므로 피고 C의 선택에 따라 이 사건 건물의 전 소유자들이 이 사건 토지 중 테라스 부분을 점유한 1994. 11. 11.부터 20년 후인 2014. 11. 11.이 도래함으로써 점유취득시효가 완성되었으므로, 이 사건 토지의 소유자인 원고는 그 점유자인 피고 C에게 이 사건 토지 중 테라스 부분에 대하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 따라서 원고의 청구는 기각되어야 한다.

2) 판단

가) 인정사실

아래 각 증거에 의하면 다음 각 사실을 인정할 수 있다.

① 이 사건 건물 중 테라스 부분은 별지 2 도면과 같이 이 사건 토지를 침범하고 있다. 테라스는 나무데크로 만들어져 있고, 그 아래는 빨간벽돌로 이루어진 구조물이 배치되어 있다(갑 제3호증, 을 제16호증의 각 영상).

② 증인 G은 이 법정에서 증인으로 출석하여 아래와 같은 취지로 증언하였다(증인 G의 증언).

- 증인은 1982. 8. 6.부터 2년 7개월간 이 사건 건물에 임차인으로서 거주하였다. - 빨간 벽돌부분은 당시에에도 있었는데, 이는 이 사건 토지 및 그 지상건물과 당시 증인이 거주하던 집과 대지를 구분하던 경계인 담이었다. - 빨간벽돌이 부분 안쪽이 당시 증인이 거주하던 공간이었다. 빨간벽돌 부분에는 사람이 들어갈 만한 입구가 전혀 없었고, 벽으로서만 기능을 하였다.

그러나 한편 아래 각 증거나 변론 전체의 취지에 의하면 다음 각 사실 및 사정을 인정하거나 알 수

있다.

㉠ 이 사건 토지 위에는 2채의 건물이 있었는데, 1986.경 화재로 소실되었다(갑 제8호증).

㉡ 증인은 담의 높이는 사람키 정도였다고 증언하였는데, 이는 사진에 나타난 빨간 벽돌부분의 높이와 차이가 있다.

㉢ 빨간 벽돌 구조물은 그 폭과 내부에 사람이 들어갈 정도의 공간이 있는 점에 비추어 경계를 구획하는 담의 역할을 수행한 것으로 보이지는 않는다.

㉣ 원고 소유의 이 사건 토지와 이 사건 건물 중 대부분이 배치되어 있는 인천 중구 D 토지 사이에는 빨간벽돌 부분 외에도 그 안쪽(이 사건 건물에 가까운쪽)에 축대가 배치되어 있는데(을 제16호증의6), 위 축대가 두 토지의 실제 경계에 가깝게 배치되어 있다.

나) 구체적 판단

이를 종합하여 보면, 증인 G의 증언 및 동일한 취지의 사실확인서(을 제9호증의 1, 2) 및 그 외에 피고가 이를 뒷받침한다고 제출한 증거들만으로는, 증인이 이 사건 건물에 거주할 당시, 위 영상에 나타난 빨간벽돌 부분이 원고 소유의 이 사건 토지와 및 피고 건물 및 그 대지 사이의 경계를 구획하는 담의 역할을 수행하였다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 1994. 11. 11.부터 이 사건 건물의 전 소유자들이 이 사건 토지 중 테라스 부분을 점유해 왔다는 피고 C의 주장은 인정할 수 없으므로, 이를 전제로 하는 점유취득시효 주장은 받아들이지 않는다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고 C는 위와 같이 점유취득시효가 완성하였으므로 원고는 이를 원인으로 이 사건 토지 중 테라스 부분에 대하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

그러나, 피고 C의 점유취득시효 주장을 받아들일 수 없음은 앞서 판단한 바와 같으므로, 이에 반하는 피고 C의 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 본소 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하고, 피고 C의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김병국

별지 1

(토지)

1. 인천 중구 대 276㎡

(건물)

2. 인천 중구 [도로명주소] 인천 중구

지상 목조, 연화조 와즙, 세멘와즙지붕 2층 단독주택

1층 173.01㎡

2층 148.85㎡. 끝

별지 2

