

전주지방법원 군산지원 2015. 2. 10 선고 2013가단7993 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A종교단체 B

피고C

변론 종결2015. 1. 20.

판결 선고2015. 2. 10.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (1) 부분 지상 건축물 9.3㎡와 같은 목록 제2, 3항 기재 부동산 중 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 지상 건축물 18.9㎡를 각 철거하고, 위 각 토지 부분을 인도하고,
나. 3,433,568원 및 2014. 4. 6.부터 위 각 토지 부분의 인도완료일까지 월 53,320원의 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

원고는 1982. 7. 2. 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여, 2011. 4. 18. 같은 목록 제2항 기재 부동산에 관하여, 2012. 11. 20. 같은 목록 제3항 기재 부동산(이하 차례로 '원고 제1, 2, 3 토지'라 한다)에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

피고는 익산시 D 대 95.6㎡, ㄹ 대 135.7㎡(이하 차례로 '피고 제1, 2 토지'라 한다), 피고 제1 토지 지상 목조 기와지붕 단층주택(이하 'D 주택'이라 한다) 및 피고 제2 토지 지상 목조 기와지붕 단층주택(이하 'D 제1호 주택'이라 한다)을 각 소유하고 있다.

피고는 D 주택을 통하여 원고 제1 토지 중 별지 도면 표시 선내 (1) 부분 9.3㎡(이하 '피고 점유 (7) 토지'라 한다)를, D 제1호 주택을 통하여 원고 제2, 3 토지 중 별지 도면 표시 선내 (ㄴ) 부분 18.9㎡(이하 '피고 점유 (ㄴ) 토지'라 한다)를 각 침범하여 점유하고 있다.

[인정근거] 갑 제1, 3호증, 을 제1, 2, 4호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 대한지적공사 익산시지사에 대한 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 건물 철거 및 토지 인도 청구

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 피고 점유 (1), (ㄴ) 토지 위에 있는 건축물을 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 시효취득 항변에 대한 판단

1) 항변의 요지 피고는 ① 피고 점유 (1) 토지를 D 주택의 전 소유자인 F, G, H, I과 피고의 점유기간을 합하여 1990. 6. 30.부터, ② 피고 점유 (ㄴ) 토지를 D 제1호 주택의 전 소유자인 K과 피고의 점유기간을 합하여 1991. 6. 21.부터 각 20년간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하여 점유취득시효가 완성되었다고 항변한다.

2) 피고 점유 (1) 토지의 점유취득시효 완성 여부에 관한 판단 갑 제1호증, 을 제2, 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 대한지적공사 익산시지사에 대한 측량감정촉탁 결과에 의하면, D 주택에 관하여 F이 1990. 6. 30. 같은 해 3. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고, G이 1994. 2. 19. 같은 해 1. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고, H이 1999. 11. 20. 같은 해 10. 28. 임의경매로 인한 낙찰을 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고, I은 2000. 9. 5. 같은 해 8. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고, 피고가 2008. 4. 8. 같은 해 4. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있고, 피고가 D 주택을 통하여 피고 점유 (1) 토지를 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 든 각 증거와 갑 제7, 8호증의 각 영상, 증인 J의 증언을 종합하여 보면, ① 부동산등기부등본과 건축물대장에는 D 주택의 면적이 46.61m²에 불과한데, 실제 현황은 피고 제1 토지 대부분과 피고 점유 (1) 토지 위에까지 위 주택이 건축된 사실, ② 건축물대장에는 위 주택의 구조가 목조 기와지붕으로 기재되어 있으나, 실제 건축물의 현황을 보면 목조 기와지붕으로 된 본채에 피고 점유 (1) 토지 지상 시멘트 콘크리트조 부속건물이 덧붙여진 형태인 사실, ③ 위 부속건물의 외벽은 'ㄱ'자 형태의 토지 경계와 달리 굴곡이 있는 사선 형태로 건축되었고, 이러한 형태는 원고가 설치한 종전 담장의 형태와 유사한 사실, ④ 피고 점유 (1) 토지의 면적은 9.3m²로 적지 아니하고 피고나 D 주택의 전 소유자들이 위 부속 건물을 건축할 당시 경계측량을 하였다고 볼만한 아무런 자료가 없는 사실을 각 인정할 수 있다.

이러한 사정에 비추어 보면, 위 시멘트 콘크리트조 부속건물을 설치한 D 주택의 전 소유자들은 경계측량 없이 위 부속건물을 설치하면서 원고 제1 토지를 침범한 사실을 알았다고 보인다. 따라서 D 주택의 전 소유자들은 피고 점유 (1) 토지가 원고 소유라는 사실을 알면서도 이를 무단점유하였고, 이러한 점유의 하자를 승계한 피고의 자주점유 추정은 깨어지고 달리 피고가 소유의 의사로 위 토지를 점유하였다고 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

3) 피고 점유 (ㄴ) 토지의 점유취득시효 완성 여부에 관한 판단 먼저 K이 상속받은 D 제1호 주택 중 3/10 지분에 관하여 본다.

상속에 의하여 점유권을 취득한 경우에는 상속인은 새로운 권원에 의하여 자기 고유의 점유를

개시하지 않는 한 피상속인의 점유를 떠나 자기만의 점유를 주장할 수 없고(대법원 1992. 9. 22. 선고 92다22602 판결 참조), 점유로 인한 부동산소유권의 취득기간이 경과하였다고 하더라도 부동산을 점유하는 자가 자신의 명의로 등기하지 않고 있는 사이에 먼저 제3자의 명의로 소유권이전등기가 경료되어 버리면 특별한 사정이 없는 한 점유자가 그 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없다(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다22883 판결 참조)

앞서 든 각 증거에 의하면, 1991. 4. 22.경 D 제1호 주택 중 K, L은 각 3/10 지분에 관하여, M, N은 각 2/10 지분에 관하여 1988. 12. 28. 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실, K은 1991. 6. 21.경 L, M, N으로부터 위 각 공유지분을 증여받아 소유권이전등기를 마친 사실, 피고는 2000. 4. 6. 위 제1호 주택에 관하여 임의경매로 인한 낙찰을 원인으로 소유권이전등기를 마친 사실을 각 인정할 수 있고, 피고가 D 제1호 주택을 통하여 피고 점유(ㄴ) 토지를 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

위 인정사실에 의하면, K은 1988. 12. 28. D 제1호 주택 중 3/10 지분을 피상속인으로부터 상속받아 포괄승계하였으므로, 위 3/10 지분에 관한 점유취득시효는 피상속인의 점유가 개시된 1988. 12. 28. 이전부터 20년이 지난 2008. 12. 28. 이전에 이미 완성되었다고 보이고, 앞서 본 바와 같이, 원고는 원고 제2, 3 토지에 관하여 취득시효 완성 후인 2011. 4. 18. 및 2012. 11. 20. 각 소유권이전등기를 마쳤으므로, 피고는 위 3/10 지분에 관하여는 원고에게 시효취득을 주장할 수 없다.

다음으로 나머지 7/10 지분에 관하여 본다.

앞서 본 바와 같이, K은 1991. 6. 21. L, M, N으로부터 D 제1호 주택 중 7/10 지분에 관하여 공유지분이전등기를 마친 사실, 피고는 2000. 4. 6. 위 제1호 주택에 관하여 임의경매로 인한 낙찰을 원인으로 소유권이전등기를 마친 사실, 피고가 ○ 위 제1호 주택을 통하여 피고 점유(ㄴ) 토지를 점유하고 있는 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 각 증거에 의하면, ① 부동산등기부등본과 건축물대장에는 D 제1호 주택의 면적이 46.61㎡인데, 실제 현황은 피고 제2 토지 대부분과 피고 점유(ㄴ) 토지 위에까지 건물이 지어져 있는 사실, ② 건축물대장에는 위 주택의 구조가 목조 기와지붕으로 기재되어 있으나 실제 건축물의 현황을

보면 목조 기와지붕으로 된 본채에 피고 점유 (ㄴ) 토지 지상 시멘트 콘크리트조 부속건물이 덧붙여진 형태인 사실, ③ 피고 점유 (ㄴ) 토지의 면적은 18.9㎡로 적지 아니하고 위 부속 건물을 건축할 당시 경계측량을 하였다고 볼만한 아무런 자료가 없는 사실을 각 인정할 수 있다.

이러한 사정에 비추어 보면, 위 시멘트 콘크리트조 부속건물을 설치한 D 제1호 주택의 전 소유자들은 경계측량 없이 위 부속건물을 설치하면서 원고 제2, 3 토지를 침범한 사실을 알았다고 보인다.

따라서 D 제1호 주택의 전 소유자들은 피고 점유 (ㄴ) 토지가 원고 소유라는 사실을 알면서도 이를 무단점유하였고, 이러한 점유의 하자를 승계한 피고의 자주점유 추정은 깨어지고 달리 피고가 소유의 의사로 위 토지를 점유하였다고 인정할 증거가 없다.

결국, 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

다. 피고의 권리남용 항변에 관한 판단

피고는 원고가 피고 점유 (1), (ㄴ) 토지 위에 있는 건축물을 철거할 경우 그곳에 거주하는 세입자들에게 막대한 불편을 주고, 약 70년이 된 목조 주택의 특성상 건물의 안전에도 영향을 끼치며, 위 건축물을 철거하지 아니하더라도 관음전 건립에 지장이 없으므로 위 건축물의 철거를 구하는 것은 권리남용이라고 항변한다.

권리 행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리 행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리 행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 한다. 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다58173 판결 참조).

피고가 주장하는 사정만으로는 원고가 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히기 위하여 건축물의 철거를 구한다거나 위 건축물의 철거청구가 사회질서에 위반된다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 항변도 받아들이지 아니한다.

3. 부당이득반환청구에 관한 판단

가. 부당이득반환채권의 발생

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고가 원고 제1, 2, 3 토지에 관한 소유권을 취득한 날로부터 위 각 토지의 인도완료일까지 피고 점유 (1), (ㄴ) 토지를 점유·사용함으로써 그 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 그 사용이익액 상당의 손해를 가하고 있어 이를 부당이득으로 원고에게 반환할 의무가 있다.

나. 부당이득액수의 산정

나아가 이 법원의 대민감정평가사사무소에 대한 임료감정촉탁 결과에 의하면, 아래와 같이 피고 점유 (1), (ㄴ) 토지에 대한 월 차임액을 인정할 수 있으므로, 이에 따라 부당이득액을 산정하면 아래 각 표 기재와 같다.

1) 2003. 9. 6.부터 2013. 4. 5.까지 피고 점유 (1) 토지에 대한 부당이득액

27,421원	2003-9-6	2004-4-5	213일	192,022원
27,142원	2004-4-6	2005-4-6	365일	326,704원
26,091원	2006-4-6	2006-4-5	365일	313,092원
26,100원	2006-4-6	2007-4-5	365일	301,200원
24,245원	2007-4-6	2008-4-5	366일	291,737원
23,184원	2008-4-6	2009-4-5	365일	278,208원
22,134원	2009-4-6	2010-4-5	365일	266,608원
21,106원	2010-4-6	2011-4-5	365일	263,272원
20,339원	2011-4-6	2012-4-5	366일	244,736원
20,115원	2012-4-6	2013-4-5	366일	241,380원
합계				2,706,969원

2) 2012. 12. 6.부터 2013. 4. 5.까지 피고 점유 (ㄴ) 토지에 대한 부당이득액

30,061원	2012-12-6	2013-4-6	121일	119,545원
합계				119,645원

3) 2013. 4. 6.부터 인도완료일까지 피고 점유 (1), (ㄴ) 토지에 대한 부당이득액

60,650원	2013-4-6	2014-4-5	366일	607,800원
63,320원	2014-4-6	인도완료일		
합계				607,800원

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 위 부당이득액 합계 3,434,304원(= 2,706,959원 + 119,545원 + 607,800원) 중 원고가 구하는 3,433,568원 및 2014. 4. 6.부터 피고 점유 (1), (L) 토지의 인도완료일까지 월 53,320원의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사안석

별지