

전주지방법원 2015. 9. 24 선고 2014나1013 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

전주지방법원 2015. 9. 24 선고 2014나1013 판결

전주지방법원 2014. 1. 15 선고 2012가단21135 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론종결 2015. 8. 27.

판결 선고 2015. 9. 24.

제1심판결 전주지방법원 2014. 1. 15. 선고 2012가단21135 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게, ① 김제시 C 전 525m² 중 별지 (1) 참고도 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 지상 조적식 건물 34m², 같은 참고도 표시 15, 6, 7, 18, 17, 16, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 지상 철골조 축사 230m²를 각 철거하고, ② 위 (나), (다) 부분 토지(이하 위 (나), (다) 부분 토지를 합하여 '이 사건 계쟁토지'라 하고, 이 사건 계쟁토지 지상에 있는 위 각 건물을 합하여 '이 사건 축사 등'이라고 한다)를 인도하며, ③ 1,075,800원 및 2013. 5. 9.부터 이 사건 계쟁토지의 인도 완료일까지 월 20,150원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제2 내지 10, 16 내지 18호증, 을 제1, 2, 4, 8, 11호증(가지번호를 포함한다)의 각 기재 및 영상, 제1심 및 당심 증인 Q의 증언, 당심 법원의 현장검증결과, 제1심 법원의 대한지적공사에 대한 측량감정촉탁 결과, 당심 법원의 농협중앙회 전북지역본부장에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이를 인정할 수 있다.

가. 토지의 분할

이 사건 토지가 위치한 김제시 F(이하 'F'라고만 한다)에는 별지 (2) 도면과 같이 현재 Y 전 1,316m²(이하 'Y 토지'라고 한다), T 임야 189m²(이하 'T 토지'라고 한다), U 임야 23m², G 대 834m²(이하 'G 토지'라고 한다), C 전 525m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다), J 전 314m²(이하 'J 토지'라고 한다), M 전 211m²(이하 'M 토지'라고 한다), N 전 592m²(이하 'N 토지'라고 한다)가 각 연접하여 위치하고 있다.

(1) 1996. 9. 17. G 전 1,359m²(이하 '분할 전 G 토지'라고 한다)는 G 토지와 이 사건 토지로 각

분할되면서, G 토지의 지목도 '전'에서 '대'로 변경되었다.

(2) 분할 전 T 임야 212m²(이하 '분할 전 T 토지'라고 한다)는 T 토지와 U 임야 23m²로 분할되었다.

(3) M 전 803m²는 1978. 2. 13. M 토지와 N 토지로 분할되었다.

(4) Y 토지는 1989. 3. 13. 다음에서 보는 토지합병 전에는 그 면적이 357m²였으나(이하 '합병 전 Y 토지'라고 한다), 2005. 12. 27. Z 전 668m², AA 전 225m², 같은 리 전 46m², AB 전 20m²와 합병함으로써 그 면적이 1,316m²로 증가하였다.

나. 토지 소유권의 변동

(1) 원고의 모친인 D은 1988. 2. 2. 농업협동조합중앙회로부터 분할 전 G 토지, M 토지, N 토지를 매매대금 65,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였고, 1989. 3. 13. 위 각 토지에 관하여 D1) 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

(2) D의 오빠인 Q은 1988. 2. 2. 농업협동조합중앙회로부터 합병 전 Y 토지와 T 토지를 매수하였고, 1989. 3. 13. 위 토지에 관하여 Q 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

(3) 피고의 누나인 H은 1988. 3. 15. 농업협동조합중앙회로부터 J 토지를 매수하였고, 1989. 3. 13. 위 토지에 관하여 H2) 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

(4) 원고는 2008. 5. 7. D으로부터 G 토지, 이 사건 토지 등을 증여받아, 2008. 5. 8. 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

(5) 피고는 원고가 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마칠 무렵부터 당심 변론 종결일에 이르기까지 이 사건 토지를 피고 소유의 이 사건 축사 등 부지 용도로 점유·사용해오고 있다.

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 축사 등의 소유자로서 원고 소유의 이 사건 계쟁토지를 점유·사용하고 있으므로, 이 사건 계쟁토지를 점유할 적법한 권원이 있음을 주장·입증하지 못하는 한, 피고는 원고에게 이 사건 축사 등을 철거하고, 이 사건 계쟁토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

(1) 분할 전 G 토지 중 중 521m²를 피고의 누나인 H이, 나머지 838m²를 원고의 모친인 D이 각 김제군농회로부터 분양받았는데, 그 후 D과 김제군농회를 승계한 농업협동조합중앙회 사이에 분할

전 G 토지에 관한 매매계약이 체결되는 과정에서 H의 참여 하에 D와 H의 각 점유 부분을 측량하여 분할한 후 해당 부분에 관한 소유권이전등기를 마치기로 약정하였고, 이에 따라 H이 김제시 I면장에게 분할 전 G 토지를 포함한 인근 4필지 토지에 관하여 농지전용신고를 마친 후 분할 전 G 토지의 분할을 위한 측량감정을 시행하기도 하였는바, H은 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치지 않은 사실상의 소유자이므로, 위와 같은 H으로부터 이 사건 토지에 대한 사용승낙을 받은 피고의 이 사건 계쟁토지에 대한 점유는 정당한 점유 권원이 있는 점유이다.

(2) 설령 그렇지 않다고 하더라도, H과 그를 승계한 피고는 1989. 3. 13.부터 현재까지 20년 이상 소유의 의사로 평온, 공연하게 이 사건 토지를 점유를 계속하여 2009. 3. 13. 이 사건 토지를 시효취득함으로써 원고에게 이 사건 토지에 관한 점유취득시효의 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있는 지위에 있는바, 피고의 점유는 정당한 점유권원이 있는 점유이다.

다. 관련 법리

민법 제197조 제1항에 의하여 물건의 점유자는 소유의 의사로서 점유한 것으로 추정되나, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조).

라. 판단

(1) 을 제3, 5, 6호증(가지번호를 포함한다)의 각 기재에 당심 법원의 김제시 I면장에 대한 사실조회 결과에 의하면, H은 김제시장으로부터 1970. 1. 1. 분할 전 G 토지 중 119㎡ 지상 철파이프조 축사에 관하여, 1976. 1. 1. J 토지 지상 흙벽돌조 주택 49.05㎡에 관하여 각 사용승인3) 을 받은 사실, H은 1993년경 전북 김제군4) I면장(이하 김제군의 김제시 승격과 상관 없이 'I면장'이라고만 한다)에게 이미 1967년 및 1970년경 농가주택 및 축사가 신축되어 이용되고 있음을 이유로 J 토지, 분할 전 G 토지 중 690㎡, M 전 211㎡ 중 106㎡, N 전 592㎡ 중 296㎡에 관한 지목을

'전'에서 '대'로 각 변경하기 위하여 농어촌발전특별조치법 시행령 제57조에 따라 농지전용신고를 하고, 1993. 2. 17. I면장으로부터 농지전용신고증을 교부받은 사실, H의 신청에 따라 1993. 3. 25. 분할 전 G 토지를 G 전 838㎡, O 전 521㎡로, M 전 211㎡를 M 전 161㎡, P 전 50㎡로 각 분할하는 내용의 토지분할 측량성과도가 작성된 사실 등은 인정된다.

(2) 그러나 한편, 앞서 든 증거들 및 갑 제1, 11 내지 14호증, 을 제3, 5호증(가지번호를 포함한다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① I면장은 1993. 2. 17. H에게 농지전용신고증을 교부하였는데, 이에 의하면 분할 전 G 토지의 소유자가 D으로 기재된 사실, ② 분할 전 G 토지가 분할되면서 G 전 834㎡의 지목만 '전'에서 '대'로 변경된 사실(분할 후 이 사건 토지의 지목 변경은 없었다), ③ D은 1996. 8. 24. 김제시장으로부터 분할 후 G 토지 지상에 연와조 주택 121.93㎡를 신축하여 사용승인을 받은 사실, ④ 이 사건 토지상에 신축된 건축물의 현황은 1993. 3. 3. 당시에는 H 소유의 철파이프조 보온덮개 축사(119㎡)였으나, 현재 피고가 이 사건 토지 지상에 건립하여 소유한 이 사건 축사 등은 조적식 건물(34㎡) 및 철골조 축사(230㎡)로 그 건축물의 구조, 형태, 면적 등에서 차이가 나는 사실, ⑤ 제1심 및 당심 증인 Q은 수십 년 전에 H 측이 가진 분할 전 T 토지에 대한 권리와 자신이 보유한 J 토지에 대한 권리(위 증인은 위 권리를 '연고권5') '이라고 말하고 있고, 편의상 '연고권'이라고 칭한다)를 교환할 때 교환대상토지가 유사한 크기로 되도록 거리를 재서 바꾸었고, 그 과정에서 H 측이 분할 전 G 토지의 일부를 침범하였다고 기억하고 있는 사실, ⑥ D이나 원고는 비교적 오래 전부터 이 사건 토지를 포함하여 농업협동조합중앙회로부터 매수한 토지에 관한 각종 제세공과금을 납부해온 사실을 인정할 수 있다.

(3) 또한 앞서 인정한 사실에다가 앞서 든 증거들 및 당심 증인 H의 증언(믿지 않는 부분은 제외한다)에 변론 전체를 종합하면 다음 각 사정, 즉 ① 객관적인 자료로 확인하기 어려운 연고권이 존재한다고 보더라도, Q이 1964년경 J 토지(314㎡)에 H의 남편 S이 주택을 신축할 수 있게 허락해주면서 자신의 J 토지와 H 측의 분할 전 T 토지(212㎡)에 관한 연고권이라고 불리는 권리를 교환하였다는 점은 원고와 피고가 모두 시인하는 반면, 위 교환대상토지에 분할 전 G 토지의 일부 또는 Y의 토지까지 포함되었는지 여부에 관하여는 원고와 피고 사이에 다툼이 있는 점{피고는 분할 전 G 토지의 일부인 이 사건 토지(525㎡)도 교환대상에 포함되었다고 주장하나, Q은 위 토지교환 이후

D에게 분할 전 G 토지에 관한 권리를 이전한 점, 분할 전 G 토지(1,359m²)에서 분할된 이 사건 토지(525m²), 분할 전 T 토지(212m²)의 면적 차이가 상당한 점 등에 비추어 피고의 위 주장을 받아들이기 어렵고, 한편 피고는 당심에 이르러 합병 전 Y 토지(357m²)도 교환대상토지에 추가하여 H 측의 분할 전 T 토지와 합병 전 Y 토지에 관한 권리를 Q 측의 J 토지, 이 사건 토지에 관한 권리와 맞바꾸었다고 주장을 일부 변경하였으나, 갑 제20, 21호증(가지번호를 포함한다)의 각 기재 및 이 사건 토지 및 J 토지의 합계면적(839m²)과 분할 전 T 토지 및 합병 전 Y 토지의 합계면적(569m²)을 비교해도 교환대상 토지면적의 불균형이 해소되지 않는 점 등에 비추어 피고의 위 주장 역시 받아들이기 어렵다}, ② H이 I면장으로부터 농지전용신고증을 교부받은 후 D 소유인 분할 전 G 토지나 M 전 211m²에 관하여 분할측량까지 시도하였으나, 실제로는 H이 희망하는 대로 위 각 토지가 분할되지는 않은 점을 제6호증의 1(측량신청서)의 기재를 보더라도 D의 이름만 기재되어 있을 뿐, D의 인장이 날인되어 있지 않아, 위 문서의 진정성립을 인정하기도 어렵다}, ③ D이 농업협동조합중앙회로부터 분할 전 G 토지를 매수하는 과정에서 H이 참여하여 위 3자 사이에 D와 H의 각 점유 부분을 측량한 후 분할하여 그 분할결과에 따라 각각 소유권이전등기를 마치기로 하는 내용의 합의가 이루어졌다거나, 피고 주장과 같이 이 사건 토지를 점유한 데 따른 사실상의 소유자로서 H이 이 사건 토지에 해당하는 매매대금 일부를 부담하였다고 볼만한 자료를 찾아보기 어려운 점(앞 부분 주장에 부합하는 듯한 당심 증인 AE, H, AC의 증언은 쉽사리 믿기 어렵다), ④ 한편 Q이 H 측과 교환하였다고 하는 분할 전 T 토지(212m²) 및 J 토지(314m²)의 면적과 교환경위(Q은 H의 남편 S의 부탁으로 집을 지을 수 있는 J 토지를 제공하고 그 대가로 분할 전 T 토지를 받았다고 기억하고 있다)를 고려해보면 위 각 토지의 교환에는 일응의 대가관계가 존재한다고 볼 여지도 있는 점, ⑤ D와 원고는 비교적 오래 전부터 이 사건 토지에 관하여 각종 세금이나 공과금을 납부해 왔는바, 이들이 한편으로는 소유권자로서의 의무를 이행하면서도 다른 한편으로는 이웃주민인 피고 측이 이 사건 계쟁토지를 축사로 무상으로 사용 및 수익할 수 있도록 편의를 제공해왔을 가능성도 배제할 수 없는 점, ⑥ H 측이 Q과 토지에 대한 권리를 교환하였다고 하는 1964년경 이후 H이나 피고가 D이나 원고를 상대로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 촉구하였다고 볼만한 자료를 찾아보기 어려운 점, ⑦ 달리 피고가 이 사건 계쟁토지에 대한

점유 개시를 정당화할만한 사정을 찾아보기 어려운 점 등의 사정을 인정할 수 있다.

(4) 이상에서 본 바를 종합하면, H 또는 피고는 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁토지에 관하여 소유권 취득의 원인이 될만 한 법률행위나 법률요건 없이 그러한 사실을 잘 알면서 이 사건 계쟁토지를 무단으로 점유해온 것으로 봄이 상당하므로, 피고에 대한 자주점유의 추정은 반복되었다고 할 것이다(이에 어긋나는 을 제9호증의 1, 을 제10호증의 각 기재 및 당심 증인 AE, AC, H의 각 증언의 신빙성을 인정하기 어렵다).

(5) 그렇다면 피고에게 이 사건 계쟁토지를 점유할 적법한 권한이 있다거나 이 사건 계쟁토지를 소유의 의사로 점유하여 왔음을 전제로 한 피고의 위 주장은 결국 이유 없다.

마. 부당이득반환의 범위

피고는 이 사건 축사 등을 소유하면서 이 사건 계쟁토지를 점유·사용함으로써 법률상 원인 없이 이득을 얻고 그로 말미암아 원고에게 손해를 입게 하였으므로, 그에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라 할 것인바, 제1심 법원의 주식회사 삼창감정평가법인에 대한 임료감정축탁 결과에 의하면, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 날의 다음 날인 2008. 5. 9.부터 제1심 감정기준일인 2013. 5. 8.까지 이 사건 계쟁토지에 관한 차임 상당액의 합계가 1,075,800원이고 그 후인 2013. 5. 9.의 이 사건 계쟁토지에 관한 월차임 상당액이 20,150원인 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 그 이후의 월차임도 20,150원 상당이라고 추인할 수 있다.

바. 소결론

그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 계쟁토지상에 존재하는 이 사건 축사 등을 철거하고, 이 사건 계쟁토지를 인도할 의무가 있으며, 원고가 구하는 바에 따라 2008. 5. 9.부터 제1심 감정 기준일인 2013. 5. 8.까지 발생한 부당이득금 1,075,800원 및 감정 기준일 다음 날인 2013. 5. 9.부터 이 사건 계쟁토지의 인도완료일까지 월 20,150원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 있어 인용할 것인바, 이와 결론을 같이한 제1심 판결은 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이순형

판사김소연

판사정서현

별지

- 1) 부동산매매계약서(갑 제7호증), 폐쇄등기부 증명서(을 제1호증의 1, 3, 6)에 각 기재된 'V'은 'D'의 오기로 보인다.
- 2) 등기사항 전부증명서(을 제2호증의 3)에는 기재된 'W'은 'H'의 오기로 보인다.
- 3) 위 각 건물에 관한 일반건축물대장(을 제3호증의 1, 2)에 기재된 H의 주민등록번호 'K'는 'L'의 오기로 보인다.
- 4) 김제군의 일부가 1989년 김제시로 승격되었다가 1995년 김제시와 김제군이 김제시로 통합되었다.
- 5) 원고와 피고, 당심 법원에서 증언한 AC, Q 등은, 일제 강점기에 조선총독부 훈령으로 경상남북도, 전라남북도에 거주하던 난민들에 대한 구제사업의 일환으로, 난민들을 전북 김제군 AD마을 땅(48,000평)에 강제이주시킨 후, 그들로 하여금 위 토지를 개간하여 경작하게 하고, 그 토지의 소유자인 김제군농회로 하여금 이를 관리하도록 하여 실제 개간·경작한 이주민들이 연고권을 취득하게 하였고, 연고권을 갖게 된 이주민들 또는 그 후손들이 등기없이 이를 처분하기도 하였는데, 광복 후 혼란이 계속되어 이주민들의 권리가 제대로 보장되지 못하던 상황에서 김제군농회 소유 토지의 관리권한이 김제군농협지부로 이관되면서 김제군농협지부가 위 토지의 소유권을 주장하자, 이주민들과 그 후손들이 연고권을 보장받기 위해 수십 년 간 노력하고 1988년경 청와대에 방문하여 억울함을 호소하기까지 한 결과, 연고권자와 그 후손들이 김제군농업협동조합을 승계한 농업협동조합중앙회로부터 자신들이 연고권을 가진 토지를 저가에 매수하여 소유권이전등기를 하게

되었다고 주장하고 있으나, 공문서나 관계 법령 등 위 주장을 인정할만한 객관적인 자료를 찾을 수 없고, 이들의 진술만으로 위와 같은 주장이 사실이라고 단정하기 어렵다.