

제주지방법원 2015. 5. 29 선고 2014가단1439(본소), 2014가단13999(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

재판경과

제주지방법원 2015. 12. 16 선고 2015나1741(본소), 2015나1758(반소) 판결

제주지방법원 2015. 5. 29 선고 2014가단1439 판결

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2015. 4. 24.

판결 선고 2015. 5. 29.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게

가. 제주시 C 전 443㎡ 중

1) 별지 제1 도면 표시 1, 2, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분 35㎡ 지상 목조 스테트지붕 단층 주택을 철거하고,

2) 별지 제2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 토지 140㎡를 인도하고,

나. 1) 5,004,000원과 이에 대하여 2014. 5. 22.부터 2015. 5. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터

다 갚는 날까지는 연 20%의 비율로 계산한 돈을,

2) 2014. 5. 22.부터 제1의 가의 2)항 기재 토지의 인도 완료일까지 월 70,000원의 비율로 계산한 돈을

각 지급하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

주문과 같다.

2. 반소

원고는 피고에게 제주시 C 전 443㎡ 중 별지 제2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 토지 140㎡에 관하여 2003. 4. 26. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

1) 원고는 2011. 5. 4. 제주시 C 전 443㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2007. 5. 22.

협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마친 이 사건 토지의 소유자이다(이 사건 토지는 D가 1986. 7. 14. 경락받아 1986. 9. 9. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다가, 원고의 어머니인 E가 2000. 10. 4. 경락받아 2000. 10. 7. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤으며, 그 후 위와 같이 원고가 상속하였다).

2) 피고는 1983. 4. 22. 시아버지인 F로부터 이 사건 토지 북쪽에 붙어 있는 제주시 G 대 133m²(이하 '피고 토지'라 한다)를 매수하여, 1983. 4. 26. 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 피고 토지의 소유자이다.

나. 이 사건 토지의 점유 관계

1) 피고는 피고 토지에 목조 스투지붕 단층 주택 53.46m²(이하 '피고 주택'이라 한다)를 소유하던 중 2011. 12. 5. 소유권보존등기를 마쳤는데, 피고 주택은 이 사건 토지와 피고 토지에 걸쳐 별지 제1 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 부분에 건축되어 있다.

2) 피고는 이 사건 토지 중 별지 제2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 140m²(이하 '마당 부분'이라 한다)를 피고 주택 및 마당으로 점유하며 사용하고 있고, 위 도면 표시 5, 6, 7의 각 점을 차례로 연결한 선 부분에는 오래된 돌담이 설치되어 있다.

다. 이 사건 토지의 차임

이 사건 토지 중 마당 부분 140m²의 2007. 5. 22.부터 2015. 5. 21.까지의 임료는 다음 표와 같다.

2007. 5. 22. ~ 2008. 5. 21.	59,000	708,000
2008. 5. 22. ~ 2009. 5. 21.	60,000	720,000
2009. 5. 22. ~ 2010. 5. 21.	53,000	636,000
2010. 5. 22. ~ 2011. 5. 21.	59,000	708,000
2011. 5. 22. ~ 2012. 5. 21.	60,000	720,000
2012. 5. 22. ~ 2013. 5. 21.	60,000	720,000
2013. 5. 22. ~ 2014. 5. 21.	66,000	792,000
합계		5,004,000
2014. 5. 22. ~ 2015. 5. 21.	70,000	

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5호증, 을 제3, 4, 5호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 검증결과, 감정인 H에 대한 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 ① 피고 주택 중 별지 제1 도면 표시 1, 2, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분 35㎡ 지상 목조 스레트지붕 단층 주택 부분을 철거하고, ② 마당 부분 토지 140㎡를 인도하고, ③ 피고는 적어도 2007. 5. 22. 이전부터 이 사건 토지 중 마당 부분을 점유 사용하여 왔으므로 위 마당 부분에 관하여 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 할 것이므로 그 부당이득으로서, 원고가 구하는 바에 따라 2007. 5. 22.부터 2014. 5. 21.까지의 임료 상당액 합계 5,004,000원과 이에 대하여 2014. 5. 22.부터 이 사건 판결 선고일까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을, 2014. 5. 22.부터 위 마당 부분 토지의 인도 완료일까지는 월 70,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 항변 및 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고의 시아버지인 F은 1932. 4. 8. I로부터 피고 토지와 이 사건 토지 중 마당 부분을 매수하여 그 곳에 있던 초가집에서 거주하여 왔는데, 당시 이 사건 토지 중 마당 부분과 나머지 부분은 2m가 넘는 돌담으로 구분되어 있었다.

F은 1963.경 거주하던 초가집이 화재로 소실되자 건물을 신축하였는데, 원고는 1983. 4. 22.

F으로부터 위 주택과 토지를 매수하여, 1983. 4. 26. 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 후 F, F이 1993. 8. 3. 사망한 후에는 피고의 장남 J으로 하여금 거주하도록 하면서, 이 사건 토지 중 마당 부분을 점유하여 왔다.

따라서 피고는 위 1983. 4. 26.로부터 20년이 지난 2003. 4. 26. 이 사건 토지 중 마당 부분을 시효로 취득하였으므로 원고의 본소 청구에 응할 의무가 없고, 오히려 원고는 피고에게 이 사건 토지 중 마당 부분에 관하여 2003. 4. 26. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) F이 이 사건 토지 중 마당 부분을 매수하였는지에 관하여 피고의 위 주장사실은 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 취득시효 주장에 관하여 통상 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로 매매 대상 토지의 면적이 공부상 면적을 상당히 초과하는 경우에는 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하며, 그러한 경우에는 매도인이 그 초과 부분에 대한 소유권을 취득하여 이전하여 주기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매로 보아야 하고, 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 2000. 4. 25. 선고 2000다348 판결 참조).

피고가 1983. 4. 22. 시아버지인 F으로부터 피고 토지 133㎡를 매수하여, 1983. 4. 26. 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 사실은 앞에서 본 바와 같은데(이와 다른 취지의 증인 K의 증언은 믿지 아니한다), 이에 이 사건 토지 중 마당 부분의 면적 140㎡를 더하면, 피고가 F으로부터 인도받은 면적은 합계 273㎡로서 피고 토지의 공부상 면적의 2배에 달하는바, 이는 피고 토지의 공부상 면적을 상당히 초과한다고 보아야 하고, 따라서 이 사건 토지 중 마당 부분에 대한 피고의 점유는 그 권원의 성질상 타주점유에 해당한다고 보아야 할 것이다.

따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 피고의 나머지 주장에 관하여 또한 피고는, 감정인 H에 대한 감정결과에 관하여, 이 사건 토지의 지목이 '전'이고, 지금도 '전'으로 이용되고 있음에도, 이를 '대지'로 평가하여 이 사건 토지 중 마당 부분의 임료를 감정한 잘못이 있으므로 위 감정결과는 믿을 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 이 법원의 감정인 H에 대한 감정결과에 의하면, 감정인 H은 이 사건 토지 중 마당 부분의 임료를 감정함에 있어 비교표준지를 '대지'로, 거래사례 중 일부를 대지의 거래사례를 참작하여 임료를 평가한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 감정평가에 관한 규칙 제6조 제1항은 '감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하다'라고 규정하고 있는바, 이 사건 토지는 그 지목이 '전'이기는 하나, 피고가 점유하며 사용하고

있는 마당 부분은 현재 대지로 사용되고 있고, 그러한 이용이 불법적이거나 일시적인 이용이라고 볼 만한 자료도 없으므로 그 임료를 평가함에 있어 감정인이 대지를 비교표준지로 선정하고, 대지에 관한 거래사례를 참작한 데에 어떠한 잘못이 있다고 볼 수 없다.

피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사이영호

별지