

제주지방법원 2019. 4. 23 선고 2017가단9076(본소), 2017가단63179(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 강기탁

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 이봉헌

변론 종결2019. 3. 19.

판결 선고2019. 4. 23.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 제주시 C 대 268m², D 대 304m² 중 별지 도면 표시 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가'부분 및 '나'부분 합계 60m² 지상 블록조 스투트지붕 단층주택 60m²를 철거하고, 위 선내 '가'부분 및 '나'부분 합계 60m²를 인도하라.
나. 2015. 2. 10.부터 2016. 2. 9.까지 월 14,720원, 2016. 2. 10.부터 2017. 2. 9.까지 월 26,360원, 2017. 2. 10.부터 2018. 2. 9.까지 월 45,980원, 2018. 2. 10.부터 위 선내 '가'부분 및 '나'부분 합계 60m²의 인도완료일까지 월 60,070원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항 기재와 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 주문 제1항 기재 선내 '가'부분 및 '나'부분 합계 60m²에 관하여 1997. 4. 26. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 공통되는 사실관계

가. E 소유의 제주시 C 전 268m²(이하 '이 사건 제1 토지'라 한다)에 관하여 1977. 7. 19. 피고 앞으로 1977. 7. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다가 1977. 8. 17. 다시 E 앞으로 1977. 8. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었고, 원고의 아버지 F은 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제4502호)에 근거하여 1993. 8. 17. 이 사건 제1 토지에 관하여 1978. 10. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 이 사건 제1 토지는 2015. 1. 19. 지목변경으로 제주시 C 대 268m²가 되었는데, F은 2015. 2. 10. 원고에게 이 사건 제1 토지에 관하여 2015. 2. 6. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나. F은 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제3094호)에 근거하여 1980. 11. 17. 제주시 D 대 304m²(이하 '이 사건 제2 토지'라 한다)에 관하여 1970. 8. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후, 2014. 12. 18. 원고에게 이 사건 제2 토지에 관하여 2014. 11. 14. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 한편 이 사건 제1, 2 토지에 접한 E 소유의 제주시 G 대 251m²(이하 '이 사건 인접토지'라 한다)에 관하여 1943. 2. 17. 피고의 조모인 H 앞으로 1943. 2. 8. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, H은 1977. 4. 26. 피고에게 이 사건 인접토지에 관하여 1977. 4. 26. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 피고는 1977. 8. 1. 이 사건 제1 토지 및 이 사건 인접토지를 부지로 한 건축허가를 받아 1977. 12. 6.경 블록조 스레트지붕 단층주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였다. 그런데 이 사건 건물의 실제 현황은 별지 도면 표시 기재와 같이 이 사건 제1, 2 토지와 이 사건 인접토지 지상에 축조되었고, 이 사건 건물 중 일부(이하 '이 사건 건물 부분'이라 한다)가 이 사건 제1, 2 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가'부분 및 '나'부분 합계 60㎡(이하 '이 사건 토지 부분'이라 한다) 지상에 위치하고 있다. 피고는 1990. 5. 1. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1호증의 1, 2, 을 제2, 3, 5호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 제주지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 제1, 2 토지의 소유자인 원고에게, 이 사건 건물 부분을 철거하고, 이 사건 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

또 피고 소유의 이 사건 건물 부분으로 인하여 이 사건 토지 부분의 소유자인 원고의 사용수익이 제한되고 있으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지 부분의 점유, 사용으로 인한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 이 법원의 감정평가사 1에 대한 임료감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지 부분의 월차임은 2015. 2. 10.부터 2016. 2. 9.까지 14,720원, 2016. 2. 10.부터 2017. 2. 9.까지 26,360원, 2017. 2. 10.부터 2018. 2. 9.까지 45,980원, 2018. 2. 10.부터 2018. 6. 9.까지 60,070원이고, 2018. 6. 10. 이후의 월차임은 위 60,070원과 같은 액수일 것으로 추인되므로, 결국 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 2015. 2. 10.부터 2016. 2. 9.까지 월 14,720원, 2016. 2. 10.부터 2017. 2. 9.까지 월 26,360원, 2017. 2. 10.부터 2018. 2. 9.까지 월 45,980원, 2018. 2. 10.부터 이 사건 토지 부분의 인도완료일까지 월 60,070원의 각 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 본소청구에 대한 주장 및 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고의 조모인 H이 1943. 2. 17. 이 사건 인접토지를 매수할 당시 E으로부터 이 사건 토지 부분도 매수하여 돌담으로 경계를 만들고 텃밭으로 사용하면서 거주하였고, 피고도 1977. 4. 26. 이 사건 인접토지를 취득하고 이 사건 토지 부분에 이 사건 건물을 신축함으로써 H의 점유를 승계하여 이 사건 토지 부분을 소유의 의사로 평온,公然하게 점유하고 있다. 따라서 H의 점유개시시점인 1943. 2. 17.으로부터 20년이 경과한 1963. 2. 17. 또는 피고의 점유개시시점인 1977. 4. 26.으로부터 20년이 경과한 1997. 4. 26. 점유취득시효가 완성되었다. 피고는 위와 같은 이유로 원고의 본소청구에 응할 수 없다고 주장함과 아울러 반소로써 원고에 대하여 이 사건 토지 부분에 관한 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 구한다.

나. 판단

- 1) 점유기간의 확정 위 인정사실에 의하면, 피고가 이 사건 건물을 신축함으로써 그 건축허가일인 1977. 8. 1. 또는 늦어도 이 사건 건물의 완공일인 1977. 12. 6. 무렵부터 이 사건 토지 부분을 점유해왔다고 볼 수 있으나, 을 제4호증의 1, 2, 3, 을 제6호증의 각 기재만으로는 위에서 인정된 점유기간을 넘어선 피고 주장 시점부터 이 사건 토지 부분에 대한 H 또는 피고의 점유가 시작되었다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.
- 2) 취득시효 완성 이후의 새로운 이해관계인 부동산에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도 이를 등기하지 아니하고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자에게 소유권이전등기가 마쳐지면 점유자는 그 제3자에게 대항할 수 없는 것이고 상속인 중의 한 사람이 소유자인 피상속인으로부터 증여를 받아 소유권이전등기를 마친 경우, 그 증여가 실질적인 상속재산의 협의분할과 동일시할 수 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 등기명의인은 점유자에 대한 관계에서 종전 소유자와 같은 지위에 있는 자로 볼 수는 없고 취득시효 완성 이후의 새로운 이해관계인으로 보아야 할 것이다(대법원 1998. 4. 10. 선고 97다56495 판결 등 참조).

돌이켜 이 사건에 관하여 보건대, 피고의 점유개시시점인 1977. 8. 1. 또는 1977. 12. 6.부터 20년이 경과한 1997. 8. 1. 또는 1997. 12. 6. 당시 이 사건 토지 부분을 포함한 이 사건 제1, 2 토지의 소유자는 F인 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 그로부터 증여를 원인으로 이 사건 제1, 2 토지의 소유권을 취득한 원고는 점유취득시효 완성 후의 새로운 이해관계인에 해당하여 피고로서는

원고에 대하여 점유취득시효의 완성을 주장할 수 없으니 이를 지적하는 원고의 주장은 이유 있다(피고가 이 사건 제1 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 날인 1977. 7. 19. 또는 그 등기원인일자인 1977. 7. 12.부터 이 사건 토지 부분에 대한 점유를 개시하였다고 보더라도 같은 결론에 이르게 된다).

이에 대하여 피고는 원고가 아버지 F으로부터 이 사건 제1, 2 토지를 증여받은 것은 실질적인 상속재산의 협의분할과 동일시 할 수 있는 사정이 있으므로 원고를 점유취득시효 완성 후의 새로운 이해관계인으로 볼 수 없다고 주장하나, 을 제7호증의 기재, 이 법원의 제주세무서장에 대한 과세정보제출명령 회신결과만으로는 F의 원고에 대한 증여가 실질적인 상속재산의 협의분할에 해당한다는 피고의 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 결국 피고의 본소청구에 대한 주장 및 반소청구는 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이규훈

별지