

창원지방법원 2015. 10. 16 선고 2013가단24545(본소), 2015가단3559(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도등 · 건물철거 및 토지인도등]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2015. 8. 28.

판결 선고 2015. 10. 16.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 김해시 C 대 423㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 6, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 42㎡ 지상
건물을 철거하고, 같은 도면 표시 1, 8, 7, 9, 10, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '나'부분 87㎡를
인도하고,
나. 2011. 12. 8.부터 위 건물 철거 및 토지 인도 완료일까지 월 87,316원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

(본소)

주문 제1의 가. 항과 같은 판결 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 2011. 4. 4.부터 위 건물 철거 및 토지인도 완료일까지 월 150,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결.

(반소)

원고는 피고에게 김해시 C 대 423㎡ 중 별지 도면 표시 1, 8, 7, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나'부분 87㎡에 관하여 2001. 9. 30. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 살펴본다.

1. 기초사실

가. 원고는 창원지방법원 D 부동산강제경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)에서 김해시 C 대 423㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 매각허가결정을 받아 2011. 4. 4. 매각대금을 납부하고 소유권을 취득하여 2011. 4. 8. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 토지에 인접한 김해시 E 대 383㎡(이하 '피고 토지'라 한다)에 관하여 1981. 8. 29. 소유권이전등기를 마친 소유자이다.

다. 피고는 2002년경 피고 토지상에 철근콘크리트조 주차장 및 조적조 슬래브지붕 2층 주택(이하 '피고 건물'이라 한다)을 신축하고, 2002. 9. 9. 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 이 사건 토지상에는 별지 도면 표시 1, 8, 7의 점을 순차연결한 선 부분에 담장이 설치되어 있고, 같은 도면 표시 1, 8, 7, 9, 10, 1의 각 점을 순차연결한 선내 '나'부분 87㎡는 피고가 점유·사용하고 있다. 피고 건물은 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 연결한 선내 '다'부분 지상에 건축되어

있으며, 그 중 이 사건 토지상에 존재하는 1, 2, 3, 6, 1의 각 점을 연결한 선내 부분의 면적은 42㎡이다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 7호증, 을 제1, 2, 4, 5호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 대한지적공사 김해시지사에 대한 감정축타결과 및 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 2011. 4. 4. 이 사건 토지의 소유권을 취득하였고, 피고는 이 사건 토지 중 '나'부분을 권원없이 점유하고 있으므로, 피고는 원고에게 그 지상 건물을 철거하고, 토지를 인도하며, 2011. 4. 4.부터 건물 철거 및 토지 인도완료일까지 월 150,000원¹⁾의 비율에 의한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고는 다음과 같은 이유로 원고의 본소 청구에 응할 의무가 없으며, 오히려 원고는 피고에게 아래 (2)주장과 같이 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 줄 의무가 있다.

(1) 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 8, 7의 점을 순차연결하는 선상에 '가'부분과 '나' 부분을 구분하는 담장이 설치되어 있고, 각 부분은 표고 차이가 확연하기 때문에 원고는 경매절차에서 현황상 확실히 구분되어 있는 것을 확인하고 매수하였음이 분명하고, 따라서 원고는 이 사건 토지 중 '나'부분을 제외한 나머지 토지만 매수한 것이 다

(2) 피고는 1981. 9. 30.경 이 사건 토지 중 '나'부분을 당시 소유자이던 F로부터 매수하여 소유의 의사로 평온 · 공연하게 점유하여 왔으므로 그로부터 20년이 경과한 2001. 9. 30.경 이를 시효취득하였다.

(3) 피고는 2002년경 피고 건물을 신축할 당시 이 사건 토지의 소유자였던 G으로 부터 '나'부분에 대한 사용승낙을 받았다.

3. 판단

가. 본소 청구에 대한 판단

1) 건물 철거 및 토지 인도 청구 부분

가) 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 권원없이 원고 소유의 이 사건 토지 중 '나'부분을 점유하고 있으므로, 별다른 사정이 없는 한, 원고에게 그 부분 지상 건물을 철거하고, 토지를 인도할 의무가 있다.

나) 피고의 주장에 대한 판단

(1) 원고의 소유권 미취득 주장에 대한 판단

을 제1호증의 5 내지 9의 각 기재, 이 법원의 현장검증결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 이 사건 경매절차 진행 중에도 피고 건물이 존재하였고, 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 '가'부분과 '나'부분을 구분하는 담장이 존재하였으며, 경매절차에서 작성된 감정평가서(을 제1호증의 5)와 부동산의 현황 및 점유관계 조사서(을제1호증의 7)에 '인접토지와와의 정확한 지적경계 확인을 위해서는 측량이 필요하다.'라는 취지로 기재된 사실이 인정되기는 하나, 그러한 사정만으로는 이 사건 경매절차의 매각대상이 이 사건 토지 중 현황상 구분되는 일부로 한정된다고 볼 수 없고, 달리 피고의 주장에 부합하는 증거가 없다.

(2) 점유취득시효 완성 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 토지 중 '나'부분을 1981. 9. 30.경 매수하여 2001. 9. 30.점유취득시효가 완성되었다고 주장하나, 가사 피고가 매매 등을 원인으로 이 사건 토지 중 '나'부분을 자주점유하여 왔다 하더라도, 부동산에 대한 점유취득시효가 완성된후 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 하지 않고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 경우 제3자에 대하여 시효취득을 주장할 수 없는데, 원고는 피고가 주장하는 취득시효 완성 시점인 2001. 9. 30. 이후 이 사건 토지의 소유권을 취득하였으므로, 피고의 점유취득시효 완성 주장은 이유 없다.

피고는 대법원 2009. 7. 16. 선고 2007다15172등 전원합의체 판결을 들어이 사건 원고에게 취득시효 완성을 주장할 수 있다고 하나, 위 대법원 판결은 점유취득시효 완성 후 제3자가

소유권이전등기를 마쳤더라도 소유자가 변동된 시점을 기산점으로 삼아 다시 취득시효의 점유기간이 경과한 경우에 대한 것으로서, 원고 명의의 소유권이전등기 이후 새로이 점유기간이 경과하였다거나 그 이전의 특정한 소유권 변동시점을 기산점으로 삼아 원고의 소유권이전등기 이후 점유기간이 완성하였다는 등의 사정이 존재하지 않는 이 사건에는 위 대법원 판결의 법리가 적용될 여지가 없다.

(3) 사용승낙 주장에 대한 판단

피고는 2002년경 피고 건물을 신축할 당시에 이 사건 토지의 소유자이던 G이 이를 승낙하였다고 주장하고, 증인 H의 증언은 이에 부합하는 듯하나, 가사 G이 피고 건물이 이 사건 토지를 침범하여 건축되는 것을 승낙하였다 하더라도, 그러한 사정만으로는 이로써 제3자인 원고에게 대항할 수 없으므로 피고의 위 주장은 이유 없다.

다) 소결론

피고는 원고에게 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 6, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 42㎡ 지상 건물을 철거하고, 같은 도면 표시 1, 8, 7, 9, 10, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '나'부분 87㎡를 인도할 의무가 있다.

2) 부당이득반환 청구 부분

가) 앞서 본 바와 같이, 피고는 아무런 권원없이 이 사건 토지 중 '나'부분 87㎡를 점유하고 있으므로 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 이후부터 위 건물 철거 및 토지 인도 완료일까지 원고에게 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나) 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 토지의 2011. 12. 8.부터 2012. 12. 7.까지의 기간의 보증금 없는 상태의 임료 시세는 월 424,540원이고, 그 이후로도 동일할 것으로 추단할 수 있다. 따라서 이 사건 토지 중 피고가 점유하는 '나' 부분의 임료는 월 87,316원(= 424,540원 × 87 ÷ 423, 원 미만 버림)이라 할 것이다.

한편, 원고는 2011. 4. 4.부터 2011. 12. 7.까지의 임료 상당 부당이득반환도구하고 있으나, 위 기간에 해당하는 임료 상당액에 대한 아무런 증거가 없으므로 이부분 청구는 받아들이지 아니한다.

다) 결국 피고는 원고에게 2011. 12. 8.부터 위 건물 철거 및 토지 인도 완료일까지 월 87,316원의 비율로 계산한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 반소 청구에 대한 판단

앞서 살펴본 바와 같이 피고는 점유취득시효기간 완성 후 소유권을 취득하여 소유권이전등기를 마친 제3자인 원고에게 취득시효 완성을 주장할 수 없으므로, 피고의 반소 청구는 점유취득시효의 다른 요건에 관하여 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

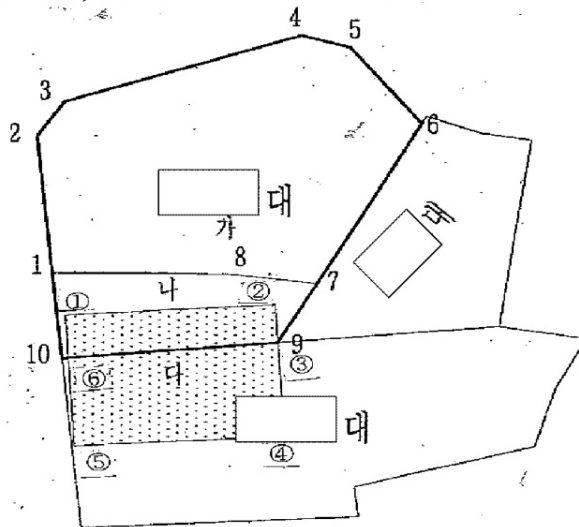
4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 위 인정범위에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소 청구는 이유 없어 기각하며, 피고의 반소 청구는 모두 이유 없으므로 기각하기로 한다.

판사 김동빈

감 정 도

경상남도 김해시



1) 피고 점유면적이 약 148m²임을 전제로 산출된 금액이다.