

청주지방법원 충주지원 2024. 10. 17 선고 2023가단1428(본소), 2023가단2407(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

피고(반소원고)B

변론 종결2024. 9. 26.

판결 선고2024. 10. 17.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 충주시 C 대 850m² 중 별지1 도면 표시 1 내지 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 38m² 지상 스투지붕주택 및 부속건물을 철거하고, 같은 도면 표시 12 내지 19, 9, 10, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 86㎡를 인도하고,
나. 2,513,000원 및 2024. 4. 20.부터 위 (나)부분 토지의 인도 완료일까지 월 124,485원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1의 가, 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1의 가항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 2022. 8. 1.부터 주문 제1의 가항 기재 (나)부분 토지의 인도 완료일까지 월 173,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 충주시 C 대 850m² 중 별지2 도면 표시 1 내지 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 42㎡에 관하여 2023. 1. 19. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2022. 5. 16. 충주시 C 대 850m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매수한 다음 2022. 8.

1. 이 사건 토지에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 피고는 1995. 3. 28. 이 사건 토지에 인접한 충주시 D 대 43m²에 관하여 1985. 7. 20.자 증여를

원인으로 한 소유권이전등기를 경료한 다음 2003. 1. 20.경 위 토지 위에 스투트지붕주택 및

부속건물(이하 '이 사건 주택 등'이라 한다)을 신축하였다. 그런데 이 사건 주택 등은 이 사건 토지 중

별지1 도면 표시 1 내지 11, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 38m²[이하 '(가)부분 토지'라

한다]를 침범하여 신축되었고, 피고는 위 신축 무렵부터 같은 도면 표시 12 내지 19, 9, 10, 12의 각

점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 86㎡[이하 '(나)부분 토지'라 한다]를 이 사건 주택 등의 부지

등으로 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한

감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 철거 및 인도 청구에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고 소유의 이 사건 주택 등이 이 사건 토지 중 (가)부분토지를 침범하고, 피고가 이 사건 토지 중 (나)부분 토지를 점유함으로써 원고의 소유권 행사를 방해하고 있으므로, 피고들은 원고에게 이 사건 주택 등 중 (가)부분 토지 위에 있는 것을 철거하고, (나)부분 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는 원고의 이 사건 철거 및 인도 청구가 권리남용에 해당한다고 주장한다. 권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없을 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이러한 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2003. 6. 24. 선고 2003다11967 판결 참조).

그런데 앞서 본 피고의 이 사건 토지 점유의 경위 및 태양, 그로 인한 원고의 손해 정도 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 원고의 이 사건 철거 및 인도 청구가 오직 피고에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 원고에게 아무런 이익이 없다거나 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 부당이득반환 청구에 관한 판단

원고가 2022. 8. 1. 이 사건 토지의 소유권을 취득하였고, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득하기 전부터 피고가 이 사건 토지 중 (나)부분 토지(86㎡)를 점유해 온 사실은 앞서 본 바와 같다.

이 법원의 주식회사 E에 대한 감정축탁결과에 의하면, (나)부분 토지에 대한 ① 2022. 8. 1.부터 2023. 7. 31.까지 임료는 합계 1,439,600원, ② 2023. 8. 1.부터 2024. 4. 19.까지 임료는 합계 1,073,400원이며, ③ 2024. 4. 19. 당시 월 임료는 124,485원¹⁾인 사실이 인정되고, 위 월 임료는 이 사건 변론종결일 현재까지도 같은 금액일 것으로 추인된다.

위 인정사실에 의하면, 피고가 (나)부분 토지를 점유, 사용함으로써 그 사용이익 상당의 이익을 얻고 이로 인하여 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있다 할 것이니, 피고는 원고에게 차임 상당 부당이득으로 2,513,000원(= 1,439,600원 + 1,073,400원) 및 2024. 4. 20.부터 (나)부분 토지의

인도 완료일까지 월 124,485원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다. 따라서 이 사건 부당이득반환청구 중 앞서 인정된 부분을 초과하는 부분은 이유 없다.

3. 반소청구 및 본소청구에 관한 항변에 대한 판단

가. 반소청구 및 본소청구에 관한 항변의 요지

피고는 2003. 1. 20.경부터 이 사건 토지 중 별지2 도면 표시 1 내지 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 42m²[이하 '(다)부분 토지'라 한다]2) 를 20년 이상 소유의 의사로 평온·공연하게 점유함으로써 점유취득시효가 완성되었으므로, (다)부분 토지를 점유할 권원이 있고, 원고는 피고에게 (다)부분 토지에 관하여 2023. 1. 19. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

나. 판단

자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와와의 경계선을 정확하게 확인해 보지 아니한 탓에 착오로 건물이 인접 토지의 일부를 침범하게 되었다고 하더라도 그것이 착오에 기인한 것인 이상 그것만으로 그 인접 토지의 점유를 소유의 의사에 기한 것이 아니라고 단정할 수는 없다고 할 것이나, 일반적으로 자신 소유의 대지상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리 잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977, 42984, 42991 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고의 (다)부분 토지에 대한 점유는 악의의 무단점유로서 타주점유에 해당한다고 봄이 타당하므로, 피고의 반소청구 및 본소청구에 관한 항변은 이유 없다.

1) 피고가 (다)부분 토지를 자기 소유인 충주시 D 토지의 일부라고 생각하고 그 지상에까지 걸쳐 이 사건 주택 등을 신축하였다고 하더라도, (다)부분 토지 면적은 38m²로서, 이는 위 D 토지

면적(43m²)의 약 88%에 달하는바, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이른 것으로 볼 수 있다.

2) 피고가 이 사건 주택 등이 자리 잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인하였다거나 경계를 측량하였다는 등의 사정도 보이지 않는다.

3) 그렇다면 피고는 타인의 소유임이 충분히 인식 가능한 (다)부분 토지 지상에까지 걸쳐, 별다른 착오를 일으킬만한 요인도 없는 상태에서 만연히 이 사건 주택 등을 건축한 것으로 보일 뿐이다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김용찬

별지

1) (나)부분에 대한 2023. 8. 1.부터 2024. 4. 19.까지 연간 임료 단가는 1m²당 17,370원이므로, 2024. 4. 19. 당시 (나)부분에 대한 월 임료는 124,485원(= 17,370원 × 86m² ÷ 12개월)으로 산정된다.

2) (다)부분 토지(42m²)는 이 사건 주택 등이 이 사건 토지를 침범하여 신축된 부분으로, 측량감정에 의하여 (가)부분 토지로 밝혀졌고, 그 면적은 38m²이다.