

춘천지방법원 영월지원 2018. 12. 12 선고 2017가단1023(본소), 2017가단2170(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2018. 11. 14.

판결 선고 2018. 12. 12.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 1,493,340원 및 2018. 7. 25.부터 강원 영월군 C 대
638㎡ 중 별지 도면 표시 16, 17, 1, 13, 12, 16의 각 점을 차례로 연결한 선 내 (ㄴ), (ㄷ) 부분 30㎡ 1)

의

인도 시까지 월 14,180원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여, 그 2/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 주문 제1항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하

'원고'라고만 한다)에게, 강원 영월군 C 대 638㎡ 중 별지 도면 표시 12, 13, 14, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 13㎡ 지상 시멘트 벽돌조 함석지붕 단층주택을 철거하고, 위 토지를 인도하라.

반소 청구취지 : 원고는 피고에게 강원 영월군 C 대 638㎡ 중 별지 도면 표시 16, 17, 1, 18, 13, 12, 16의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ), (ㄷ) 부분 30㎡에 관하여 2016. 6. 2. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 강원 영월군 C 대 638㎡ 및 D대 142㎡와 그 지상 시멘트 블록조 스테트지붕 단층주택 30.51㎡(이하 지번만으로 위 각 부동산을 특정한다)는 원고의 모친인 E의 소유였는데, 원고는 2008. 4. 23. E으로부터 C 토지를 증여받아, 2008. 4. 25. 위 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2006. 5. 30. E과 D 토지 및 지상 주택에 관한 매매계약을 체결하고(이하 '이 사건 매매'라 한다), 2006. 6. 2. 위 토지 및 주택에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 매매 당시 C 토지 및 D 토지 중 별지 도면 15, 16, 17, 1의 각 점을 차례로 연결한 선 지상에 벽돌 담장이 존재하였고(이하 '이 사건 담장'이라 한다), 피고는 위 담장을 경계로 하여 그 북쪽에 위치한 D 토지 및 지상 주택과 C 토지 중 별지 도면 표시 16, 17, 1, 13, 12, 16의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ), (ㄷ) 부분 30㎡[이하 '이 사건 계쟁토지'라 한다]를 인도받아 현재까지 이를 점유·사용하고 있다.

라. 한편 피고는 2006. 11.경 D 지상 주택을 증축하였는데, 증축 이후 위 주택의 일부가 C 토지 중 별지 도면 표시 12, 13, 14, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 13㎡[이하 '이 사건 계쟁토지'라 한다]를 침범하게 되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 4호증, 을 1호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 한국국토정보공사 강원지역본부 영월지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 이 법원의 현장검증 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고가 무단으로 이 사건 계쟁토지를 침범하여 주택을 증축하고, 위 토지를 점유·사용하고 있으므로, 피고는 원고에게 위 토지 지상 주택을 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

또한 피고는 이 사건 계쟁토지를 점유·사용하고 있음을 자인하고 있으므로, 위 토지의 점유·사용으로 인한 임료 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

나. 건물 철거 및 토지 인도 청구에 관한 판단

1) 앞서 본 사실관계에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 계쟁토지 지상 주택을 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는, 이 사건 매매 당시 E과 피고는 이 사건 담장을 D 토지의 실질적인 경계로 생각하여 위 토지를 매매하였고, 이에 피고는 위 담장의 안쪽에 주택을 증축하였는데, E과 원고가 이러한 사정을 잘 알고 있으면서 주택 증축 후 10년 이상이 지난 시점에서 이 사건 계쟁토지 지상의 주택 철거 등을 청구하는 것은 금반언의 원칙에 반하거나 권리남용에 해당한다고 다툼다.

가) 권리의 행사가 주관적으로 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 이를 행사하는 사람에게는 아무런 이익이 없고, 객관적으로 사회질서에 위반된다고 볼 수 있으면, 그 권리의 행사는 권리남용으로서 허용되지 아니하고, 그 권리의 행사가 상대방에게 고통이나 손해를 주기 위한 것이라는 주관적 요건은 권리자의 정당한 이익을 결여한 권리행사로 보여지는 객관적인 사정에 의하여 추인할 수 있으며, 어느 권리행사가 권리남용이 되는가의 여부는 개별적이고 구체적인 사안에 따라 판단되어야 한다.

나) 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정을 위와 같은 법리에 비추어 보면, 원고의 이 사건 계쟁토지 지상 주택 철거 및 위 토지 인도 청구는 권리남용에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

- ① 이 사건 매매 당시부터 현재까지 E이 C 지상 주택에서 거주하고 있음에도, E이나 원고는 피고가 이 사건 계쟁토지 지상에 주택을 증축할 때부터 10년이 넘는 기간 동안 위 주택 증축과 관련하여 아무런 이의를 하지 않은 것으로 보인다[원고는 피고가 주택을 증축할 당시 증축을 하지 말라고 이야기하였다고 주장하나(원고가 주장하는 증축 반대 이유도 C 토지의 침범이 아니라 불법증축이라는 이유임), 이를 인정할 아무런 증거가 없다].
- ② 이 사건 매매 당시 E과 피고는 D 토지의 경계를 정확히 측량하지 않았고, E의 남편이 건축한 D 토지 지상 주택 및 이 사건 담장을 현황 그대로 매매한 것으로 보인다.
- ③ 피고는 이 사건 매매 이후 이 사건 담장의 북쪽 부분을 인도받았고, 위 담장의 안쪽 부분에 주택을 증축하였으며, 이 사건 계쟁토지의 면적은 13m²에 불과하다.
- ④ 한편 원고가 철거를 구하는 이 사건 계쟁토지 지상 주택에는 이 사건 매매 이전 E의 남편이 건축하였던 부분 중 일부가 포함된 것으로 보이기도 한다.
- ⑤ 이 사건 계쟁토지 지상 주택은 외벽 부분으로, 피고가 위 부분을 철거할 경우 상당한 비용이 소요되고 철거 후에도 그 잔존건물의 효용이 크게 감소될 것으로 예상된다.
- ⑥ 이 사건 계쟁토지와 인접한 C 토지 부분은 현재 E이 텃밭으로 이용하고 있고, 이 사건 계쟁토지 지상 주택을 철거하고 시급히 위 토지를 원상 복구해야 할 특별한 사정이 있어 보이지도 않는다.

다. 부당이득 반환 청구에 관한 판단

1) 피고가 2006. 6. 2.부터 현재까지 이 사건 계쟁토지를 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 위 토지의 점유·사용으로 인한 임료 상당 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 주식회사 삼창감정평가법인 강원지사에 대한 임료감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 계쟁토지의 2008. 4. 25.부터 2018. 7. 24.의 임료 상당액은 합계 1,493,340원이고, 2018. 4. 25. 기준 월 임료는 14,180원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 임료도 이와 같을 것으로 추인된다.

그렇다면 피고는 원고에게 1,493,340원 및 2018. 7. 25.부터 이 사건 계쟁토지 인도 시까지 월 14,180원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고는 이 사건 계쟁토지에 관한 취득시효 완성으로 피고가 위 토지의 소유권을 취득하였다는 주장도 하나, 아래에서 보는 바와 같이 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

피고는 2006. 6. 2. D 토지 및 지상 주택에 관하여 소유권이전등기를 마친 후, 10년 이상 이 사건 계쟁토지를 소유의 의사로, 평온, 공연하게 선의, 무과실로 점유하였으므로, 2006. 6. 2.로부터 10년이 경과한 2016. 6. 2. 위 토지에 관한 등기부취득시효가 완성되었다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 계쟁토지에 관하여 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

그러나 민법 제245조 제2항 소정의 등기부취득시효는 부동산의 소유자로 등기한 자가 그 부동산을 점유한 경우 소유권을 취득하는 규정으로, 피고가 C 토지에 관하여 소유자로 등기된 사실이 없음은 앞에서 본 바와 같으므로, 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다(피고가 이 사건 계쟁토지를 점유한 기간이 20년에 미치지 못함은 계산상 명백하므로, 민법 제245조 제1항 소정의 점유취득시효가 완성되었다고 볼 여지도 없다).

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사주은영

별지

1) 원고(반소피고)는 2018. 8. 2.자 청구취지 및 청구원인변경신청서에서 '위 C 토지 중 별지 도면 표시 12, 13, 14, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 13㎡의 인도 시까지' 월 14,180원의 비율로 계산한 돈의 지급을 구한다고 기재하였으나, 아래에서 보는 바와 같이 원고(반소피고)가 주장하는 위 돈은 주문 제1항 기재 토지 부분의 임료 상당액에 해당하므로, 원고(반소피고)의 청구를

주문과 같이 선택한다.