

광주지방법원 2015. 1. 16 선고 2014가단11890 판결 [건물철거 및 토지인도청구]

재판경과

광주지방법원 2016. 8. 12 선고 2015나50718 판결

광주지방법원 2015. 1. 16 선고 2014가단11890 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

변론종결 2014. 12. 12.

판결 선고 2015. 1. 16.

주문

1. 원고에게 별지1. 목록 제1항 기재 부동산 중,

가. 피고 B, C은 별지2. 도면 표시 ㄴ, 바, 사, 오, 자, 다, ㄴ의 각 점을 순차 연결한 선내 (나)부분 14㎡
지상 같은 도면 표시 ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ, ㅋ의 각 점을 순차 연결한 선내(라)부분 3㎡² 블록조 슬라브 창고,
블록 담장(길이 17.3m, 높이 1.8m), 붉은 벽돌조 담장(길이 0.8m, 높이 2m), 지하 하수맨홀 및 그

시설물을 각 철거하고 위(나)부분 14㎡를 인도하며,

나. 피고 F은 별지2. 도면 표시 ㄱ, 0, ㄷ, ㄹ, ㅈ의 각 점을 순차 연결한 선내(다)부분 7㎡ 지상 담장{(길이 7.3m, 높이 1.6m), (길이 4.5m, 높이 2m)}, 붉은 벽돌조 담장(길이 0.8m, 높이 2m)를 각 철거하고 위(다)부분 7㎡를 인도하라.

2. 원고의 피고 D, E에 대한 각 청구와 피고 C, B에 대한 각 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 F 사이에 생긴 부분은 피고 F이 부담하고, 원고와 피고 D, E 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하며, 원고와 피고 C, B 사이에 생긴 부분은 이를 2분하여 그 1은 원고가, 나머지는 위 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고 B, C, D, E은 원고에게 별지1. 목록 제1항 기재 부동산(이하 이 사건 원고의 토지라 한다) 중 중 별지2. 도면 표시 ㄴ, ㅅ, ㅈ, 0, ㅈ, ㄷ, ㄴ의 각 점을 순차 연결한 선내 (나)부분 14㎡ 지상 별지 도면 표시 ㅋ, ㅌ, ㅍ, ㅎ, ㅋ의 각 점을 순차 연결한 선내 (라)부분 3㎡ 블록조 슬라브 창고, 블록 담장(길이 17.3m, 높이 1.8m), 붉은 벽돌조 담장(길이 0.8m, 높이 2m), 지하 하수맨홀 및 그 시설물을 각 철거하고 위 (나)부분 14㎡를 인도하라. 피고 B, C, F은 원고에게 이 사건 원고의 토지 중 별지 도면 표시 ㅈ, 0, ㄷ, ㄹ, ㅈ의 각 점을 순차 연결한 선내 (다)부분 7㎡ 지상 담장{(길이 7.3m, 높이 1.6m), (길이 4.5m, 높이 2m)}, 붉은 벽돌조 담장(길이 0.8m, 높이 2m)를 각 철거하고 위(다)부분 7㎡를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 원고의 토지는 별지1. 목록 제2, 3항 기재 부동산(이하 이 사건 주택부지 및 주택이라 한다)과 같은 목록 제4, 5항 기재 부동산(이하 이 사건 건물부지 및 건물이라 한다)에 각 인접하여 있다.

나. 이 사건 원고의 토지는 당초 G의 소유이었는데, 광주지방법원 2014. 1. 15. 접수 제10532호로 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 주택 및 주택부지 중 각 1/2지분에 관하여 광주지방법원 1968. 12. 21. 접수 제32187호로 피고 C, B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

25. 접수 제10643, 10644호로 피고 D 또는 E 명의의 지분소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 이 사건 건물부지 중 각 1/2지분에 관하여 광주지방법원 1988. 9. 24. 접수 제55339호로 피고 C, B 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 건물에 관하여 같은 법원 2014. 2. 27. 접수 제40824호로 피고 F 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 현장검증결과, 변론
전체의 취지

2. 판단

앞서 거시한 증거들에 감정인 H의 측량감정결과를 종합하면, ① 이 사건 원고의 토지 중 별지2. 도면 표시 나, 바, 사, 오, 자, 다, 라의 각 점을 순차 연결한 선내 (나)부분 14㎡은, 같은 도면 표시 나, ,
ㅎ, 다, 자의 각 점을 순차로 연결한 선을 따라 길이 17.3m, 높이 1.8m로 설치된 블록조 담장과 같은
도면 표시 자, 오의 각 점을 연결한 선을 따라 길이 0.8m, 높이 2m로 설치된 붉은벽돌조 담장에
의하여 나머지 원고 토지부분과 구분되어, 그 중 같은 도면 표시 카, 테, 피, ㅎ, 쿨의 각 점을 순차
연결한 선내 (라)부분 3㎡는 이 사건 주택을 위한 창고부지로, 나머지 부분은 이 사건 주택을 위한
뒷마당 내지 하수맨홀의 부지로 사용되고 있는 사실, ② 이 사건 원고의 토지 중 별지2. 도면 표시 자,
0, ㅎ, 라, 자의 각 점을 순차 연결한 선내 (다)부분 7㎡은, 같은 도면 표시 자, 근의 각 점을 순차로
연결한 선을 따라 길이 11.8m, 높이 1.6 또는 2m로 설치된 블록조 담장과 같은 도면 표시 자, 오의
각 점을 연결한 선을 따라 길이 0.8m, 높이 2m호 설치된 붉은벽돌조 담장에 의하여 나머지 원고의

토지부분과 구분되어, 이 사건 건물을 위한 주차장부지로 사용되고 있는 사실이 인정된다.

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 C, B는 이 사건 주택의 공유자로서 이 사건 원고 토지 중 별지2. 도면 표시 (나)부분에 이 사건 주택을 위한 담장, 창고 및 하수맨홀을 설치·소유하며 위(나)부분을 이 사건 주택을 위한 부지로 점유·사용하고 있는 것으로 보이고, 피고 F은 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 원고 토지 중 별지2. 도면 표시(다)부분에 이 사건 건물을 위한 담장을 설치·소유하며 위 (다)부분을 이 사건 건물을 위한 부지로서 점유·사용하고 있는 것으로 보이므로, 원고에게 특별한 사정이 없는 한, 피고 C, B는 위 담장, 창고, 하수맨홀 및 그 시설물을 철거하여 위 (나)부분 토지를 인도할 의무가 있고, 피고 F은 위 담장을 철거하여 위 (다)부분 토지를 인도할 의무가 있다.

원고는, 피고 D, E이 이 사건 주택부지의 공유자로서 피고 C, B와 함께 이 사건 원고의 토지 중 별지 도면 표시 (나)부분에 담장, 창고 및 하수맨홀을 설치하여 위(나)부분을 점유·사용하고 있다고 주장하며, 피고 D과 E을 상대로도 위 시설물의 철거 및 토지인도를 구한다.

또 원고는, 피고 C, B가 이 사건 건물부지의 소유자로서 피고 F과 함께 이 사건 원고의 토지 중 별지 도면 표시(다)부분에 담장을 설치하여 위(다)부분을 점유·사용하고 있다고 주장하며, 피고 C과 B를 상대로도 위 시설물의 철거 및 토지인도를 구한다.

건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당하는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자(등기명의자) 내지 이를 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있는 자에게만 그 철거처분권이 있다(대법원 1988. 9. 27. 선고 88다카4017 판결 참조).

사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 현실적 점거 여부에도 불구하고 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이다(대법원 1995. 11. 14. 선고 95다23200 판결 참조).

피고 D, E이 피고 C, B와 함께 이 사건 주택부지를 공동으로 소유하고 있는 사실, 피고 C, B가 이 사건 건물부지를 공동으로 소유하고 있는 사실은 인정되나, 앞서 거시한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 위 (나)부분에 설치된 담장, 창고, 하수맨홀과 위(다)부분에 설치된 담장은 이 사건 주택 또는 건물의 일부이거나 그 부합물 내지 종물로 보여, 이 사건 주택 내지

건물의 소유자에게 귀속된 것으로 보이는 점, 위와 같은 시설물이 그 설치지점에 인접한 별개의 토지의 소유자들에게 별도로 귀속된 것으로 볼만한 다른 사정을 찾아보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 D, E이 위(나)부분에 설치된 시설물을 소유하며 위(나)부분을 점유하고 있다거나, 피고 C, B가 위(다)부분에 설치된 시설물을 소유하며 위(다)부분을 점유하고 있다고 인정하기 어렵다. 원고의 위 각 주장은 받아들이지 아니한다.

이에 대하여 피고들은, 이 사건 주택 및 건물의 담장은 다음과 같은 이유로 이 사건 원고 토지의 경계를 침범하여 설치된 것이 아니라고 주장하며, 원고의 청구에 응할 수 없다고 다룬다.

- 피고 C, B는 1983년경 이 사건 주택을 철거하고 이 사건 주택부지에 벽돌조 2층건물을 새로 신축하였는데, 당시 이 사건 원고의 토지 소유자이던 G은 이 사건 주택의 담장이 원고 토지 지상에 설치되어 있다는 내용으로 민원을 제기하였다.
- 이에 광주 동구청은 1984. 11.경 이 사건 원고 토지 등에 관하여 지적측량을 실시하였고, 피고 C, B는 위 동구청의 측량결과를 토대로 기존의 담장을 철거하고 새로 이 사건 주택의 담장을 설치하였다.
- 이 사건 원고 토지에 관한 경계복원측량은 등록당시의 기준점과 측량방법에 따라 이루어져야 하고, 그것이 불가능하다면 위 동구청의 측량기준점 및 측량방법에 따라 이루어져야 한다. 감정인 H의 위 측량감정은 위법하게 이루어진 것이다.

지적법에 의하여 어떤 토지가 지적공부에 1필지의 토지로 등록되면 그 토지는 특별한 사정이 없는 한 이 등록으로써 특정되므로, 지적도를 작성함에 있어서 기술적 착오로 말미암아 지적도상의 경계선이 진실한 경계선과 다르게 작성되었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 토지 소유권의 범위는 현실의 경계에 관계없이 지적공부상의 경계에 의하여 확정되어야 한다(대법원 1996. 2. 9. 선고 95다2333 판결).

경계침범 여부가 문제로 되어 지적도상의 경계를 실지에 복원하기 위하여 행하는 경계복원은 등록할 당시의 측량방법과 동일한 방법으로 하여야 하는 것이므로, 경계복원측량을 함에 있어서는 첫째 등록 당시의 측량방법에 따르고, 둘째 측량 당시의 기초점을 기준으로 하여야 한다(대법원 1994. 2. 8. 선고 92다47359 판결 등 참조).

한편 토지의 등록 당시 기지점을 기준으로 한 측판측량 방법에 의하여 분할측량이 이루어진 경우 등록

당시의 기지점을 기준으로 하여 경계복원측량을 하여야 함이 원칙이나, 현재에 이르러 등록 당시의 기지점을 찾을 수 없어 등록 당시의 기지점을 기준으로 하여 경계복원측량을 하는 것이 불가능하게 되었다면 분할측량원도를 토대로 등록 당시와 비슷한 조건의 주위 기지점에 의거하여 경계복원측량을 할 수 있다(대법원 2003. 10. 10. 선고 2002다17791, 17807 판결 참조).

위 증거 및을 제1호증의 영상에 의하면, 이 사건 주택의 담장이 당초 원고 토지의 중심 쪽에 보다 가까운 위치에 설치되어 있다가 철거되어 이 사건 주택부지 쪽에 가까운 현재 위치에 새로 설치된 것으로 보이기는 하나, 이 법원의 감정인 H에 대한 감정보완촉탁결과, 광주 동구청장 및 대한지적공사에 대한 각 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 원고 토지, 주택부지 및 건물부지는 1935년경 집단분할된 것인데 그 측량기록이 남아 있지 않아 당시의 기지점이나 측량방법을 확인할 수 없는 상태인 점, 이에 대한지적공사는 2014. 2. 25.경 주위 분할측량성과를 토대로 현재의 주위 기지점에 의거하여 현형측량방법으로 이 사건 원고 토지에 관한 경계복원측량을 실시하였던 점, 위 감정인은 이를 토대로 이 사건 원고 토지 등에 관한 현황측량을 실시하였던 것으로 보이는 점, 광주 동구청은 그 동안 이 사건 주택의 담장이 원고 토지의 경계를 침범하였다는 내용의 민원을 제기받은 적이 없는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 주택 및 건물의 담장은 이 사건 원고 토지의 경계를 침범하여 설치된 것으로 보인다. 이와 다른 전제하에 서 있는 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 F에 대한 청구와 피고 C, B에 대한 위 인정범위 내의 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 D, E에 대한 각 청구와 피고 C, B에 대한 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사서영기

별지