

광주지방법원 2022. 2. 23 선고 2020가단12436 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고의료법인 A

소송대리인 변호사 이기석

소송복대리인 변호사 김영길

피고 1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 변호사 김균영, 오민근

변론 종결 2022. 1. 12.

판결 선고 2022. 2. 23.

주 문

1. 피고 B, C, D은 원고에게,

가. 전남 영광군 F 주차장 26㎡ 중, 별지 도면 표시 11, 12, 23, 24, 25, 26, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 담장 1㎡를 철거하고, 위 담장부지 1㎡ 및 같은 도면 표시 1, 10, 11, 26, 25, 24, 23, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분 4㎡를 각 인도하며,

나. 전남 영광군 G 주차장 516㎡ 중, 별지 도면 표시 23, 12 내지 15, 20 내지 23을 순차로 연결한 선내(ㄹ) 부분 담장 4㎡ 및 같은 도면 표시 28 내지 30, 27, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내(지) 부분 건물 16㎡를 철거하고, 위 담장부지 4㎡ 및 별지 도면 표시 3, 23, 22, 21, 20, 27, 9, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㅅ) 부분 35㎡를 인도하며,

다. 각자 2,647,041원과 이에 대하여 2021. 5. 11.부터 2022. 2. 23.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈 및 2020. 7. 2.부터 위 가.항 기재 각 부동산의 인도 완료일까지는 매월 6,562원의, 나.항 기재 각 부동산의 인도완료일까지는 매월 49,140원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 E는 원고에게,

가. 전남 영광군 G 주차장 516㎡ 중 별지 도면 표시 20, 15 내지 19, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 담장 6㎡ 및 같은 도면 표시 27, 34, 33, 32, 31, 35, 36, 7, 8, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분 건물 30㎡를 철거하고, 위 담장부지 6㎡ 및 같은 도면 표시 27, 20, 19, 18, 7, 8, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내(0) 부분 40㎡를 인도하며,

나. 4,421,406원과 이에 대하여 2021. 5. 11.부터 2022. 2. 23.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈 및 2020. 7. 2.부터 가.항 기재 각 부동산의 인도완료일까지 월 57,960원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 피고들이 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 가.항, 나.항 및 피고 B, C, D은 원고에게 2,647,822원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 최종 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈 및 2020. 7. 2.부터 주문 제1의 가.항 및 나.항 기재 각 부동산의 철거 및 인도완료일까지 월 55,702원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

주문 제2의 가.항 및 피고 E는 원고에게 4,421,406원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 최종 송달일부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈 및 2020. 7. 2.부터 주문 제2의 가.항 기재 부동산의 철거 및 인도완료일까지 월 57,960원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 소유권 취득

원고는 전남 영광군 F 주차장 26㎡ 및 G대 588㎡¹⁾ (이하 각 토지를 번지로만 표시한다)를 2011. 8. 18. H으로부터 매수하여 2011. 8. 23. 위 각 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B, C, D의 소유권 취득 등

○ 위 각 토지에 인접한 전남 영광군 I 대 4132)㎡ (이하 'I 토지'라 한다)에 관하여, L은 1966. 12. 25. '1966. 1. 5.자 매매'를 원인으로 소유권이전등기를 마치고 그 지상에 3개의 건물(등기부상 'M 내지 N동호', 이하 '피고 B 등 소유 건물'이라 한다)을 신축하였는데, L은 2015. 7. 23. I 토지 및 지상 건물에 관하여 2015. 6. 15.자 증여를 원인으로 아들인 피고 B, 손자인 피고 C, D에게 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

○ 원고 소유의 F 토지 중, 중 별지 도면 표시 11, 12, 23, 24, 25, 26, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 1㎡에는 피고 B 등 소유 건물의 담장이 위치하고 있고, 그 담장 안쪽의 같은 도면 표시 1, 10, 11, 26, 25, 24, 23, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분 4㎡은 피고 B 등 소유건물의 대지로서 이용되고 있다.

○ 원고 소유의 G 토지 중, 별지 도면 표시 23, 12 내지 15, 20 내지 23을 순차로 연결한 선내(ㄹ) 부분 4㎡에는 피고 B 등 소유 건물의 담장이 위치하고 있고, 담장 안쪽의 같은 도면 표시 3, 23, 22, 21, 20, 27, 9, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내(시) 부분 35㎡는 피고 B 등 소유건물의 대지로서 이용되고 있으며, 같은 도면 표시 28 내지 30, 27, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㅈ) 부분 16㎡에는 피고 B 등 소유 건물 일부가 위치하고 있다.

다. 피고 E의 소유권 취득 등

○ 피고 E는 1975. 12 10. 전남 영광군 ○ 대 248평(이하 'O토지'라 한다) 및 지상 건물에 관하여

'1975. 12. 9.자 매매'를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

○ 원고 소유의 G 토지 중 별지 도면 표시 20, 15 내지 19, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄴ) 부분 6㎡에는 피고 E 소유 건물의 담장이 위치하고 있고, 같은 도면 표시 27, 20, 19, 18, 7, 8, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내(0) 부분 40㎡은 피고 E 소유 건물의 부지로 이용되고 있으며, 같은 도면 표시 27, 34, 33, 32, 31, 35, 36, 7, 8, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내(ㄷ) 부분 30㎡에는 피고 E 소유 건물이 위치하고 있다(이하 피고들의 각 점유 부분을 '○ 부분'이라고만 특정 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증(이하 가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 영광지사에 대한 측량감정 및 보완감정 축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 피고 B, C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고 B, C, D은 원고 소유의 F 토지 중 (ㄴ) 부분 1㎡(담장) 및 담장 안쪽의 (ㄷ) 부분 4㎡와 원고 소유의 G 토지 중 (ㄱ) 부분 4㎡(담장) 및 피고 B 등 소유 건물의 부지(ㄹ) 부분 16㎡를 포함한 담장 안쪽의 (ㄴ) 부분 35㎡를 점유하고 있으므로, 위 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 F 토지 중 (ㄴ) 부분 1㎡ 지상 담장 및 G 토지 중 (ㄹ) 부분 16㎡ 지상 건물을 철거하고, F 토지 중 (ㄴ) 부분 1㎡(담장부지) 및 (ㄷ) 부분 4㎡, G 토지 중 (ㄱ) 부분 4㎡(담장부지) 및 (ㄴ) 부분 35㎡를 인도하며, 위 점유 부분에 관한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 나아가 피고 B, C, D이 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인데, 이 법원의 감정인 P에 대한 임료감정축탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 B, C, D이 I 토지의 소유권을 취득한 2015. 7. 23.부터 2020. 7. 1.까지의 F 토지 중 (ㄴ) 부분 및 (ㄷ) 부분 합계 5㎡ 및 G 토지 중 (ㄱ) 부분(ㄴ) 부분 합계 39㎡에 대한 임료 상당 부당이득액의 합계는 아래 표 기재와 같이 2,647,041원인 사실 및 2020. 7월경의 F 토지 및 G 토지 토지에 대한 월 임료는 각 6,562원 및 49,140원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다.

F 토지 5㎡	23,0123) = 연 임료 52,200원/12개월× 5개월 9일, 원 미만 버림	52,650	59,250	63,450	73,950	39,480	311,792
------------	---	--------	--------	--------	--------	--------	---------

F 토지 5m ²	23,0123) = 연 임료 52,200원/12개월× 5개월 9일, 원 미만 버림	52,650	59,250	63,450	73,950	39,480	311,792
G 토지 39m ²	172,2794) = 연 임료 390,780원/12개월× 5개월 9일, 원 미만 버림	394,290	443,430	475,020	554,580	295,650	2,335,249
합계	2,647,041						

3) 따라서 피고 B, C, D은 각자5) 원고에게 2015. 7. 23.부터 2020. 7. 1.까지의 차임 상당의 부당이득인 2,647,041원과 이에 대하여 이 사건 2021. 5. 7.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서6) 부분 송달일 다음날인 2021. 5. 11.부터 위 피고들이 이행의무의 존재여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결선고일인 2022. 2. 23.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 및 2020. 7. 2.부터 F 토지 중 (ㄴ) 부분 및(ㄷ) 부분 합계 5m²의 인도완료일까지는 매월 6,562원의, G 토지 중(ㄹ) 부분 및(ㅅ) 부분 합계 39m²의 인도완료일까지는 매월 49,140원의 각 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B, C, D의 취득시효 주장에 대한 판단

1) 위 피고들의 주장 위 피고들은 피고 B 등 소유 건물에 대하여 사용승인을 받은 1998. 10. 16.경부터 F 토지 중 (ㄴ) 부분 1m²(담장) 및 담장 안쪽의 (ㄷ) 부분 4m²와 G 토지 중 (ㄹ) 부분 4m²(담장) 및 (시) 부분 35m²에 관한 점유를 개시하여 그로부터 20년이 지난 2018. 10. 16. 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고의 철거 및 인도 청구, 부당이득반환청구는 이유 없다.

2) 판단 가) 취득시효의 계산에 있어 점유 중에 당해 부동산의 소유권자의 변동이 있는 경우에는 취득시효를 주장하는 자가 임의로 기산점을 선택하거나 소급하여 20년 이상 점유한 사실만 내세워 시효완성을 주장할 수 없고, 이와 같은 경우에는 법원이 당사자의 주장에 구애됨이 없이 소송자료에 의하여 인정되는 바에 따라 진정한 점유의 개시 시기를 인정하고, 그에 터잡아 취득시효주장의 당부를 판단하여야 한다(대법원 1995. 5. 23. 선고 94다39987 판결 등 참조). 한편, 민법 제245조 제1항에 규정된 부동산의 점유로 인한 시효취득은 등기함으로써 비로소 그 소유권을 취득하며 그 전에는

취득시효 완성 당시의 소유자에 대하여 이전등기청구권을 가질 뿐이므로 취득시효 완성이므로 인한 등기를 하기 전에 먼저 소유권이전등기를 경료하여 그 부동산소유권을 취득한 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없는 것이 원칙이다(대법원 1989. 1. 31. 선고 87다카2561 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 앞서 설시한 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, L은 1966. 12. 25. I 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치고 그 지상에 3개의 건물을 신축하였는데, 위 건물 중 M동은 1993. 10. 22. 소유권보존등기가 마쳐졌으나, 토지대장상 사용승인일이 1878. 6. 23.로 기재되어 있는 사실, 위 건물 중 Q동은 1975. 6. 23. 소유권보존등기가 마쳐진 사실, 위 건물 중 N동은 1998. 10. 16. 사용승인을 받았으나, 토지대장에 '증축'으로 기재되어 있어 위 건물을 짓기 전에 다른 건물이 존재하였던 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실을 종합하여 보면, L의 F 토지 중 (ㄴ) 부분 1㎡(담장) 및 담장 안쪽의 (ㄷ) 부분 4㎡와 G 토지 중 (ㄹ) 부분 4㎡(담장) 및 (시) 부분 35㎡에 대한 점유는 적어도 M동이 위 대지에 신축될 무렵인 1978. 6. 23.부터 시작된 것으로 봄이 상당하다. 그런데 원고가 2011. 8. 18. F 토지 및 G 토지에 관하여 소유권을 취득한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 위 피고들은 취득시효 완성이므로 인한 등기를 하기 전에 먼저 F 토지 및 G 토지에 대하여 소유권이전등기를 마친 원고에게 점유취득시효를 주장할 수 없다.

다) 따라서 위 피고들의 점유취득시효 항변은 이유 없다.

3. 피고 E에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고 E는 G 토지 중 (ㄴ) 부분 6㎡(담장) 및 피고 E 소유 건물 부지(ㄷ) 부분 30㎡를 포함한 담장 안쪽의 (0) 40㎡를 점유하고 있으므로, 피고 E는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 G 토지 중 (ㄴ) 부분 6㎡ 지상 담장 및 (ㄷ) 지상 건물 30㎡를 철거하고, G 토지 중(ㄴ) 부분 6㎡(담장부지) 및 (0) 부분 40㎡를 인도하며, 위 점유 부분에 관한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 나아가 피고 E가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라고 할 것인데, 이 법원의 감정인 P에 대한 임료감정축탁결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, I 토지에 관하여 원고가 소유권을 취득한 2011.

8. 23.부터 2020. 7. 1.까지의 (ㄴ) 부분 및 (0) 합계 46m²에 대한 임료 상당 부당이득액의 합계는 아래 표 기재와 같이 4,421,245원인 사실 및 2020. 7월경의 I 토지 중(ㄴ) 부분 및 (0) 합계 46m²에 대한 월 임료는 57,960원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인된다.

I 토지 46m ²	145,0557) = 연 임료 4 05,720/12 개월× 4개월 9일, 원 미만 버림	411,24 0	415,38 0	437,46 0	460,92 0	465,06 0	523,02 0	560,28 0	654,12 0	348,71 0
합계 4,4 21,245										

3) 따라서 피고 E는 원고에게 2011. 8. 23.부터 2020. 7. 1.까지의 차임 상당의 부당이득인 4,421,245원과 이에 대하여 이 사건 2021. 5. 7.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날인 2021. 5. 11.부터 피고 E가 이행의무의 존재여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결선고일인 2022. 2. 23.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금 및 2020. 7. 2.부터 G 토지 중 (ㄴ) 부분 및 (0) 합계 46m²의 인도완료일까지는 월 57,960원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 E의 취득시효 주장에 대한 판단

1) 피고 E의 주장 피고 E는 G 토지 중 (ㄴ) 부분 및 (0) 합계 46m²에 관한 점유를 1975. 12. 9.경 개시하여 그로부터 20년이 지나 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고의 철거 및 인도 청구, 부당이득반환청구는 이유 없다.

2) 판단 가) 피고 E는 1975. 12. 9.경부터 G 토지 중 (ㄴ) 부분 및 (0) 합계 46m²을 점유한 사실을 자인하고 있고, 원고가 2011. 8. 18. F 토지 및 G 토지에 관하여 소유권을 취득한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고 E는 취득시효 완성으로 인한 등기를 하기 전에 먼저 이 사건 토지에 대하여 소유권이전등기를 마친 원고에게 점유취득시효를 주장할 수 없다.

나) 따라서 피고 E의 점유취득시효 항변은 이유 없다.

4. 결론

그러므로 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사이해림

별지

1) 전남 영광군 G대 588㎡'는 2014. 3. 21. 지목이 주차장으로 변경되고, 2018. 12. 20. 그중 중 72㎡가 J로 분할되었다.

2) 2015. 10. 27. 그 중 3㎡가 K로 분할되었다.

3) = 연 임료 52,200원/12개월× 5개월 9일, 원 미만 버림

4) = 연 임료 390,780원/12개월× 5개월 9일, 원 미만 버림

5) 여러 사람이 공동으로 법률상 원인 없이 타인의 재산을 사용한 경우의 부당이득의 반환채무는 특별한 사정이 없는 한 불가분적 이득의 반환으로서 불가분채무이다.(대법원 1981. 8. 20. 선고 80다2587 판결, 1992. 9. 22. 선고 92누2202 판결 참조).

6)민법 제748조 제2항은 "악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 한다."라고 규정하고, 같은 법 제749조 제2항은 "선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 본다."라고 규정하고 있는데, 이 경우 수익자가 악의라는 점은 이를 주장하는 자가 증명하여야 하고, '소를 제기한 때'란 소송이 계속된 때, 즉 소장 부분이 피고에게 송달된 때를 말하나(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다119481 판결 참조), 원고가 피고들의 악의 및 그 시기에 대하여 아무런 주장·입증을 하지 아니하였으므로, 원고가 소장 송달 이전의 차임 상당의 부당이득을 최초로 청구한 이 사건 2021. 5. 7.자 청구취지 및 청구원인 변경 신청서의 송달로써 이 부분 차임 상당의 부당이득 채무의 이행기가 도래한 것으로 보아 위 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터의 지연손해금 청구만을 인용한다.

7) = 연 임료 405,720/12개월× 4개월 9일, 원 미만 버림