

서울서부지방법원 2015. 7. 16 선고 2013가단51868 판결 [건물철거및토지인도등]

재판경과

서울서부지방법원 2016. 1. 22 선고 2015나34097(본소), 2015나37867(반소) 판결

서울서부지방법원 2015. 7. 16 선고 2013가단51868 판결

전문

원고 A

피고 B

변론 종결 2015. 6. 18.

판결 선고 2015. 7. 16.

주문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 각 토지 상 별지 감정도 표시 3, 4, 5, 14, 15, 19, 20, 21, 3의 각 점을 순차 연결한 선내 '가' 지하건물부분 14㎡, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 21, 20, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '나' 1층 건물부분 2㎡, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 21, 20, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '다' 2층 건물부분 2㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 13, 14, 5의 각 점을 순차 연결한 선내 '마' 지하건물부분 10㎡, 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 7의 각 점을 순차 연결한 선내 '사' 주차장부분 9㎡를

철거하고, 위 각 토지 및 같은 도면 표시 1, 20, 19, 15, 16, 17, 18, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '라' 부분 6㎡, 같은 도면 표시 6, 7, 12, 13, 6의 각 점을 순차 연결한 선내 '바' 부분 6㎡를 각 인도하고,

나. 25,393,901원 및 2015. 3. 24.부터 위 토지 인도 완료일까지 월 941,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 주위적 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

1. 주문 제1의 가.항(원고는 별지 목록 기재 각 토지 중 별지 도면 표시 1, 20, 19, 15, 16, 17, 18, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '라' 부분 6㎡과 같은 도면 표시 6, 7, 12, 13, 6의 각 점을 순차 연결한 선내 '바' 부분 6㎡에 대하여도 그 철거를 구하나, 피고는 위 토지부분을 점유만 하고 있을 뿐이고, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 토지의 인도를 구하고 있으나, 위 각 점을 순차 연결하는 것만으로는 인도를 구하는 토지가 모두 포함되지 않는바, 이는 착오로 보인다)
2. 피고는 원고에게 26,360,000원 및 2015. 3. 24.부터 위 토지 인도일까지 월 941,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예 비 적 청 구 취 지

피고는 원고에게 26,360,000원 및 2015. 3. 24.부터 위 토지 인도일까지 월 941,000원의 비율로

계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)는 원래 C와 D이 각 1/2지분을 소유하던 토지로서, 그 중 C의 각 지분 1/2은 2001. 12. 6. E에게 소유권이 이전되었고, E와 D의 각 지분소유권은 2006. 12. 21. F와 G에게 소유권이 모두 이전되었다가 2012. 12. 24. 원고에게 그 소유권이 이전되었다.

나. 이 사건 토지에 인접한 H 대 26㎡ 및 I 대 261㎡는 원래 J의 소유이었는데, J은 1968. 9. 23. H, I 지상에 4층 주택을 건축하였고, 위 4층 주택은 1990. 3. 9. K에게, 1996. 1. 16. L에게, 2002. 3. 16. 피고에게 순차 소유권이 이전되었다.

다. 이 사건 토지와 H, I 토지 사이에는 1982. 8. 16.경 이래 별지 감정도 기재 10, 11, 12, 13, 14, 15의 각 점을 연결하는 철근콘크리트 옹벽이 설치되어 있었고, 그 위로 붉은 벽돌담이 있다.

라. 위 4층 주택은 1991. 10. 29.경 그 중 1층이 35.10㎡ 증축되었고, 2005. 6. 28.에도 일부 증축이 되었는데, 위 4층 주택 중 별지 감정도 표시 3, 4, 5, 14, 15, 19, 20, 21, 3의 각 점을 순차 연결한 선내 '가' 지하건물부분 14㎡, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 21, 20, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '나' 1층 건물부분 2㎡, 같은 도면 표시 1, 2, 3, 21, 20, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '다' 2층 건물부분 2㎡, 같은 도면 표시 5, 6, 13, 14, 5의 각 점을 순차 연결한 선내 '마' 지하건물부분 10㎡은 이 사건 토지를 침범하여 축조되어 있고, 같은 도면 표시 1, 20, 19, 15, 16, 17, 18, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '라' 부분 6㎡와 같은 도면 표시 6, 7, 12, 13, 6의 각 점을 순차 연결한 선내 '바' 부분 6㎡, 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 7의 각 점을 순차 연결한 선내 '사' 주차장부분 9㎡은 이 사건 토지를 침범하여 위 4층 주택의 주차장 등으로 사용되고 있다(위 '가' 내지 '사' 부분 토지를 '이 사건 계쟁토지'라고 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 포함), 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 감정인 M의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 건물철거 및 토지인도청구에 관한 판단

가. 건물철거 및 토지인도청구권의 성립

위 인정사실에 의하면, 피고는 법률상 권한 없이 이 사건 계쟁토지를 점유하고 있다 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 위 4층 주택 중 이 사건 계쟁토지에 건축된 부분을 철거하고, 이 사건 계쟁토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

(1) 취득시효 주장에 관하여

이에 대하여 피고는, K이 1990. 3. 9. 위 4층 주택을 매수한 이후 위 4층 주택은 1996. 1. 16. L에게, 2002. 3. 16. 피고에게 순차 소유권이전등기가 경료되었는바, 피고는 K이 이 사건 계쟁토지를 위 4층 주택의 부지로 점유한 1990. 3. 9.부터 20년이 되는 2010. 3. 9. 이 사건 계쟁토지를 시효취득하였다 할 것이므로, 원고는 피고에게 그로 인한 소유권이전등기의무를 승계한 자로서 피고에게 이 사건 계쟁토지의 인도 및 그 지상 건물부분의 철거를 구할 권리가 없다고 주장한다. 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있는바(대법원 2009. 9. 10. 선고 2006다609 판결), 앞에서 인정한 바와 같이 이 사건 토지와 H, I 토지 사이에는 1982. 8. 16.경부터 철근콘크리트 옹벽이 설치되었으므로 K과 L는 이 사건 계쟁토지를 위 4층 주택 부지로 점유하였다고 할 수 있고, 피고가 이 사건 계쟁토지를 점유하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같으므로 K 이래 위 4층 주택 소유자들은 1990. 3. 9.부터 이 사건 계쟁토지를 소유의 의사로 점유하고 있다고 추정되며, 이 사건 계쟁토지의 면적이 이 사건 건물 부지의 약 12%에 달하고 있어 실제 면적과 공부상의 면적에 차이가 있기는 하지만, 그와 같은

사정만으로는 자주점유의 추정이 깨어졌다고 볼 것은 아니고, 달리 반증 없으므로, K이 이 사건 계쟁토지를 점유한 1990. 3. 9.부터 20년이 되는 2010. 3. 9. 이 사건 계쟁토지에 대한 취득시효가 완성되었다 할 것이다.

그러나 한편, 취득시효기간이 만료된 토지의 점유자는 만료 당시의 토지 소유자에 대하여 시효취득을 원인으로 하는 소유권이전등기청구권을 가짐에 그치고, 그 소유권이전등기청구권을 그 이후 토지의 소유권을 취득한 사람에게까지 주장할 수는 없는 것인데(대법원 1977. 3. 22. 선고 76다242 판결 참조), 피고의 취득시효가 완성될 무렵의 이 사건 토지 소유자는 F, G이고, F, G이 위 취득시효 완성 이후인 2012. 12. 24. 원고에게 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 경료한 사실은 앞에서 인정한 바와 같은바, 피고는 취득시효기간 만료로 인한 소유권이전등기청구권을 F, G에게 주장함은 별론으로 하고 그 이후 이 사건 계쟁토지의 소유권을 취득한 원고에게까지 주장할 수는 없다 할 것이므로, 피고의 위 주장은 결국 이유 없다.

(2) 권리남용 주장에 관하여

피고는, 이 사건 건물의 종래 이용현황, 원고는 2013년경 건물을 신축하면서 피고가 이 사건 계쟁토지를 점유하는 사실을 알게 되었으면서도 기존 경계선에 맞추어 건물을 신축한 점, 위 N, O 토지 소유자들이 경계침범을 주장한 적이 없다는 점, 이 사건 건물에는 유아원 등 사무실이 입주해 있는데, 경계선에 맞추어 이 사건 계쟁토지를 인도할 경우 이 사건 건물 일부를 철거할 수밖에 없어 이 사건 건물의 이용에 막대한 타격을 입는 반면, 원고로서는 이 사건 계쟁토지를 인도받더라도 2013년경 신축한 건물 경계 밖의 효용가치가 거의 없는 토지를 일부 반환받는 이익이 있을 뿐인 점 등을 고려할 때, 원고의 이 사건 청구는 권리남용에 해당한다고 주장한다.

그러나 피고 주장의 위 사유만으로는 원고의 이 사건 청구가 권리남용에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다

3. 손해배상청구 또는 부당이득반환청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 계쟁토지를 법률상 권한 없이 점유·사용하고그로 인하여 원고에게 손해를 가하였다 할 것이므로, 원고가 입은 손해를 배상하거나 또는 그로 인하여 얻은 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가, 피고가 배상하여야 할 손해액 또는 반환하여야 할 이득액은 통상 그 부동산의 차임상당액이라 할 것인데, 감정인 P의 임료감정결과에 의하면, 이 사건 계쟁토지에 대한 월차임액은 2012. 12.

1.부터 2013. 11. 30.까지는 882,000원, 2013. 12. 1.부터 2014. 11. 30.까지는 1,001,000원, 2014. 12. 1.부터 2015. 1. 31.까지는 941,000원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임은 이와 같을 것으로 추인된다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 계쟁토지를 점유한 2012. 12. 24.부터 2015. 3. 23.까지의 차임액 합계 25,393,901원(=2012. 12. 24.부터 2013. 11. 30.까지 9,917,069원+2013. 12. 1.부터 2014. 11. 30.까지 12,012,000원+2014. 12. 1.부터 2015. 3. 23.까지 3,464,832원) 및 2015. 3. 24.부터 이 사건 계쟁토지 인도일까지 월 941,000원의 비율로 계산한 차임상당의 손해를 배상하거나 그 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 주위적 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여(이 사건 주위적 청구 중 건물철거 및 토지인도부분을 인용하므로 그 기각을 전제로 하는 예비적 청구에 관하여는 따로 판단하지 아니한다), 주문과 같이 판결한다.

판사 신헌석

별 지 1.

부동산 목록

1. 서울특별시 용산구 대 403㎡

2. 서울특별시 용산구 대 96㎡

-끝-

감 정 도

