

청주지방법원 제천지원 2020. 8. 25 선고 2019가단1592(본소), 2019가단22773(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고, 선정당사자)

A

소송대리인 변호사 남준영

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김창섭

변 론 종 결 2020. 7. 22.

판 결 선 고 2020. 8. 25.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고, 선정당사자) 및 선정자들에게 별지 목록 제1항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제2항 기재 토지를 인도하라.
2. 피고(반소원고)는,
 - 가. 원고(반소피고, 선정당사자)에게 341,117원, 선정자들에게 각 578,507원을 각 지급하고,
 - 나. 원고(반소피고, 선정당사자) 및 선정자들에게 2020. 6. 19.부터 제1항 기재 토지의 인도완료일까지 각 월 32,750원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
3. 원고(반소피고, 선정당사자)의 나머지 본소청구, 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 1/4은 원고(반소피고, 선정당사자)가, 나머지는

피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1, 2의 나항 및 피고(반소피고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 ‘원고’라 한다) 및 선정자들에게 각 2,575,000원을 지급하라. 1) 반소 : 원고 및 선정자들은 피고에게 별지 목록 제2항 기재 토지 중 각 1/4 지분에 관하여 2013. 4. 7. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 선정자들과 원고의 아내인 C은 2018. 12. 11. D의 소유이던 별지 목록 제2항 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 각 1/4지분에 관하여 2018. 12. 7. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 2019. 7. 21. 이 사건 토지 중 C 소유의 1/4 지분에 관하여 2019. 7. 21. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고의 부친인 E는 1954. 2. 11. 이 사건 토지 지상에 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하였다. 피고 외 10인은 1993. 4. 7. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 피고를 제외한 10인이 같은 날 이 사건 건물 중 자신들의 각 지분을 피고에게 이전함으로써, 피고는 1993. 4. 7. 이 사건 건물을 단독으로 소유하게 되었다.

다. 이 사건 토지 중 1/4 지분에 대한 임료상당액은 2018년 347,750원, 2019년 394,750원, 2020. 1. 1.부터 2020. 5. 31.까지 163,750원이고, 그 이후로는 월 32,750원이다.[인정근거] 다툼

없는 사실, 갑 제1호증, 을 제2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 F의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고 및 선정자들에게 이 사건 토지 지상의 이 사건 건물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있으며, 원고 및 선정자들이 각 이 사건 토지 중 1/4 지분의 소유권을 취득한 날(원고는 2019. 7. 21., 선정자들은 각 2018. 12. 11.)부터 원고가 구하는 바에 따라 2020. 5. 31.까지의 차임 상당액, 즉 원고에게 341,117원²⁾, 선정자들에게 각 578,507원³⁾의 부당이득금 및 이 사건 2020. 6. 19.자 청구취지변경신청서가 피고에게 송달된 2020. 6. 19.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 원고 및 선정자들에게 각 월 32,750원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 원고는 2010. 9. 1.부터 원고 및 선정자들의 각 이 사건 토지 중 1/4 지분에 관한 소유권 취득일 전일까지의 이 사건 토지 임료상당액도 부당이득이라고 주장하며 피고를 상대로 그 지급을 구한다. 그러나 위 기간 동안 이 사건 토지를 소유하고 있던 D에게 손해가 발생하였는지 여부는 별론으로 하고, 당시 이 사건 토지에 관한 권리를 취득한 바 없었던 원고 및 선정자들이 피고의 이 사건 토지 점유로 인하여 손해를 입었다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 받아들이지 않는다.

3. 피고의 항변 및 반소청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

피고는 1993. 4. 7. 이 사건 건물의 소유권을 이전받고 20년간 이 사건 토지를 평온, 공연하게 점유함으로써 2013. 4. 7. 이 사건 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었다. 점유취득시효 완성 당시의 소유자인 D는 피고의 점유취득시효완성 사실을 인지하고 2018. 12. 11. 이 사건 토지를 선정자들과 C에게 증여하는 불법행위를 하였고, 선정자들은 그러한 사실을 잘 알고 이에 적극 가담하여 이 사건 각 토지를 증여받았다.

따라서 피고는 원고 및 선정자들에 대하여 점유취득시효의 완성으로 대항할 수 있으므로 원고의 청구에 응할 수 없고(본소에 대한 점유취득시효 완성 항변), 원고와 선정자들은 피고에게 각 이 사건

토지 중 1/4 지분에 관하여 2013. 4. 7. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(이 사건 반소청구).

나. 판단

1) 관련 법리

부동산에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도 이를 등기하지 아니하고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자에게 소유권이전등기가 마쳐지면 점유자는 그 제3자에게 대항할 수 없다(대법원 1998. 7. 10. 선고 97다45402 판결 등 참조).

다만 부동산 소유자가 자신의 부동산에 대하여 취득시효가 완성된 사실을 알고 이를 제3자에게 처분하여 소유권이전등기를 넘겨줌으로써 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기의무를 이행불능에 빠뜨려 시효취득을 주장하는 사람에게 손해를 입혔다면 이는 불법행위를 구성하며, 이 경우 부동산을 취득한 제3자가 부동산 소유자의 이와 같은 불법행위에 적극 가담하였다면 이는 사회질서에 반하는 행위로서 무효이다(대법원 1995. 6. 30. 선고 94다52416 판결 등 참조).

소유자가 점유시효취득완성 사실을 알면서도 이를 처분하였고 및 그 부동산을 취득한 제3자가 부동산 소유자의 이와 같은 불법행위에 적극 가담하였다는 사정에 관한 입증책임은 취득시효완성을 주장하는 사람에게 있다(1994. 4. 12. 선고 93다60779 판결 등 참조).

2) 판단

피고가 1993. 4. 7. 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마친 사실은 인정되나, 그로부터 20년이 경과한 이후인 2018. 12. 11. 선정자들과 C이 D로부터, 2019. 7. 21. 원고가 위 C으로부터 각 증여를 원인으로 각 이 사건 토지 중 1/4 지분에 관한 소유권이전등기를 마친 이상 원칙적으로 피고는 원고 및 선정자들을 상대로 이 사건 토지에 관한 점유취득시효 완성으로 대항할 수 없다. 그리고 D와 선정자들, C이 친족관계라는 사정만으로 D가 이 사건 토지의 증여 당시 피고의 점유취득시효완성 사실을 인지하고 있었다는 점 및 선정자들과 C이 D의 불법행위에 적극 가담하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고는 점유취득시효완성 이후 소유권을 취득한 제3자인 원고, 선정자들에게 그

점유취득시효 항변으로 대항할 수 없다고 할 것이고, 피고의 반소청구는 받아들이지 않는다.

4. 결론

원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 본소청구 및 피고의 반소청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권은석

- 1) 원고와 선정자들은 2020. 6. 19.자 청구취지변경신청서에서 불가분채권으로 '피고는 원고와 선정자들에게 10,300,000원 및 이 사건 2020. 6. 19.자 청구취지변경신청서 송달일 다음날부터 별지 목록 제2항 기재 토지의 인도완료일까지 월 131,000원의 비율로 계산한 돈'의 지급을 구하였으나, 이 부분 청구원인은 원고 및 선정자들이 이 사건 토지 중 각 1/4지분을 소유한 공유자로서 이 사건 토지의 점유자인 피고를 상대로 부당이득의 반환을 구하는 것인데, 토지의 공유자는 단독으로 자신의 지분범위 안에서 부당이득반환청구권을 행사하는 것이므로, 원고 및 선정자들이 각 자신의 지분(각 1/4)에 해당하는 부당이득[$2,575,000\text{원}(= 10,300,000\text{원} \times 1/4)$, 월 $32,750\text{원}(= 131,000\text{원} \times 1/4)$ 의 비율로 계산한 돈]의 반환을 구하는 것으로 본다.
- 2) 2019년 임료 $394,750\text{원} \times 164\text{일}/365\text{일}$ (2019. 7. 21.부터 2019. 12. 31.까지) + 2020. 1. 1.부터 2020. 5. 31.까지 임료 163,750원, 원 미만 버림

3) 2018년 임료 347,750원 $\times$ 21일/365일(2018. 12. 11.부터 2019. 12. 31.까지) + 2019년
임료 394,750원 + 2020. 1. 1.부터 2020. 5. 31.까지 임료 163,750원, 원 미만 버림