

서울중앙지방법원 2015. 7. 17 선고 2013가단226599 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고태려건설 주식회사

피고A

변론 종결2015. 6. 10.

판결 선고2015. 7. 17.

주 문

1. 피고는 원고에게 서울 동작구 B 대 2,594m² 중,
가. 별지 도면 표시 36, 12, 13, 14, 41, 40, 39, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 지상
건물 21㎡ 및 위 같은 도면 표시 15, 16, 43, 42, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 지상
건물 2㎡를 각 철거하고,
나. 위 같은 도면 표시 36, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 38, 37, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ'
부분 토지 26㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

갑 1 내지 5호증(가지번호 포함)의 각 기재와 감정인 C의 측량감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고가 2004. 10. 14. 서울 동작구 B 대 2,594㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 2007. 10. 10. 이 사건 토지 중 1/2,594 지분에 관하여 D 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 사실, ② 피고가 2005. 7. 12. 및 2006. 10. 26. 이 사건 토지 및 그 연접한 서울 동작구 E 대 53㎡(이하 'E 토지'라 한다) 두필지상 목조 세멘트 기와지붕 단층주택 35.75㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 각 1/2 지분소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 건물 전체에 관한 소유권을 취득한 사실, ③ 이 사건 건물의 일부로서 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 36, 12, 13, 14, 41, 40, 39, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 지상 건물 21㎡(이하 'ㄷ 부분'이라 한다) 및 위 같은 도면 표시 15, 16, 43, 42, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 지상 건물 2㎡(이하 'ㄹ 부분'이라 한다)가 위치해 있고, 이 사건 토지 중 위 같은 도면 표시 36, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 38, 37, 36의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 토지 26㎡(이하 '이 사건 계쟁토지 부분'이라 한다)가 이 사건 건물의 대지로 사용되고 있는 사실을 인정할 수 있다.

피고는 이 사건 건물의 소유자로서 이 사건 토지 중 일부를 이 사건 건물의 대지로 점유·사용함으로써 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권 행사를 방해하고 있으므로 피고는 공유물 보존행위에 기한 원고의 청구에 따라 원고에게 이 사건 계쟁토지 부분을 인도하고, 이 사건 계쟁토지 부분 위에 축조된 이 사건 건물의 각 부분(ㄷ, ㄹ 부분 합계 23㎡)을 철거할 의무가 있다.

2. 피고의 항변에 관한 판단

가. 점유취득시효 완성

피고는, 이 사건 건물은 1985. 6. 29. 사용승인을 받아 신축된 후 피고가 2006. 10. 26. 이 사건 건물에 관하여 단독으로 소유권을 취득하여 현재에 이르기까지 전 소유자들(1993. 11. 29. F의 소유권 취득, 2005. 7. 12. 피고와 G이 각 1/2 공유지분 취득)의 점유를 포함하여 20년 이상 이 사건 계쟁토지 부분을 이 사건 건물의 대지로서 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하여 왔으므로

점유취득시효가 완성되어 소유권을 취득하였다고 주장한다.

지상건물과 함께 그 대지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어 매수인이 인접토지와 지적상의 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접토지의 일부를 그가 매수·취득한 대지에 속하는 것으로 믿고 점유를 하여 왔다고 하더라도 위 인접토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하고 있는 이상 인접토지에 대한 점유 역시 소유의 의사에 기한 것이라고 보아야 한다. 한편 매매대상 대지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하는 경우에 특별한 사정이 없다면 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하고, 그러한 경우에는 매도인이 그 초과 부분에 대한 소유권을 취득하여 이전하여 주기로 약정하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매로 보아야 하므로 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 2009. 12. 10. 선고 2006다55784, 55791 판결 등 참조).

갑 1, 2, 4, 5호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물에 관한 등기부등본에는 이 사건 건물의 대지로 이 사건 토지 및 E 토지가 기재되어 있는데 피고와 그 전소유자들 모두 이 사건 건물을 매수하면서 E 토지만 함께 매수하였을 뿐 이 사건 토지는 매수하지 못한 사실, 이 사건 건물에 관한 일반건축물대장에 기재된 대지면적(122.42㎡) 중 E 토지 면적(53㎡)이 차지하는 부분은 약 43%에 불과하고, 이 사건 건물의 건축면적(35.75㎡) 중 이 사건 계쟁토지 부분에 축조된 면적(23㎡)이 약 64%에 해당하는 사실을 인정할 수 있다. 따라서 피고 및 그 전소유자들은 이 사건 건물을 매수할 당시 그 대지의 면적이 E 토지의 등기부상 면적을 상당히 초과하는 사실을 알고 있었다고 봄이 상당하다. 이 사건 건물의 전 소유자인 F이 이 사건 계쟁토지 부분을 매수하여 피고에게 이전해주기로 약정하는 등 사정이 있었다고 볼만한 아무런 자료도 없으므로 피고 및 F의 이 사건 계쟁토지 부분에 관한 점유는 권원의 성질상 타주점유라고 할 것이므로, 이와 달리 소유의 의사에 기한 점유임을 전제로 한 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 신의성실의 원칙 위반

피고는, 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2004. 10. 14. 이후로 약 10년 동안 피고에게 이 사건 계쟁토지 부분에 축조된 건물철거 및 퇴거요구를 하거나 점유에 따른 월차임 지급을 요구한 적이 없다가 2013년경 피고에게 이 사건 건물 및 대지를 대상지역에 포함시키는 지주공동사업시행을

제안하였다가 피고가 이를 거절하자 이 사건 소를 제기한 것이므로 이는 신의성실의 원칙에 반한 것이라고 주장한다.

그러나 비록 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 이후 상당기간 권리를 적극적으로 행사하지 않았다고 하더라도 그와 같은 사정만으로 원고가 피고에게 더 이상 이 사건 토지의 소유권을 행사하지 아니할 것이라는 신의를 공여하였거나 객관적으로 보아 피고가 신의를 가짐이 정당한 상태에 있어 원고가 이러한 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 상태에 이른 경우에 해당된다고 보기 어려우므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

다. 권리남용

피고는, 피고가 2005. 6. 24. 이 사건 건물을 H에게 임차한 이래 현재까지 H가 이 사건 건물에서 거주해오고 있어 이 사건 건물 중 이 사건 계쟁토지 부분에 축조된 부분만 철거하는 것은 막대한 비용손실과 함께 임차인의 주거공간 침해가 예상되고, 이 사건 토지의 전체 면적(2,594m²) 중 이 사건 계쟁토지 부분(26m²)은 극히 일부분임에도 원고가 이 사건 계쟁토지 부분에 관한 건물철거 및 인도를 구하는 것은 원고에게 별다른 이익이 없으면서 오직 피고에게 손해를 주고 고통을 가할 의도로 행해진 것이어서 권리남용에 해당된다고 주장한다.

그러나 비록 이 사건 건물 중 이 사건 계쟁토지 부분에 축조된 일부를 철거하는 데 많은 비용 지출과 손실이 예상된다고 하더라도, 을 2, 3, 6호증의 각 기재와 서울특별시 동작구청장에 대한 사실조회결과만으로는 이 사건 청구가 원고에게 아무런 이익이 없이 피고에게 손해를 주고 고통을 가하려는 것으로 권리남용에 해당한다고 인정하기 부족하므로(서울특별시 동작구청장에 대한 사실조회결과에 의하면, 원고는 이 사건 토지를 포함한 1구역 일대에 관하여 대상 토지소유자 동의율 70.3% 이상의 찬성으로 지구단위계획이 필요한 주택건설사업을 진행 중에 있으므로, 이 사건 권리행사의 결과로 얻을 수 있는 이익이 없다거나 그 이익이 피고가 입을 손실에 비추어 명목상의 이익에 지나지 않는 것으로 보기 어렵다), 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정문경

별지