

광주지방법원 2019. 1. 9 선고 2017가단13750(본소), 2017가단531753(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고, 선정당사자)A

소송대리인 법무법인 행복한

담당변호사 이동현, 장석재, 허윤영

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인(유한) 바른길

담당변호사 정성희, 한상종, 김경석

변론 종결2018. 10. 31.

판결 선고2019. 1. 9.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고) 선정당사자 A, 선정자 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R에게 2019. 1. 10.부터 아래 2항 (나), (다), (라) 토지의 인도일까지 매월 3,672원씩을 지급하라.
2. 선정자 S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH는 피고(반소원고)에게 전남 영광군 AI 대 4120㎡ 중 별지 도면 표시 바, 나, 다, 라², 초, 자, 0, 사, 바의 각 점을 차례로 연결한 선내 영광군 AI 대 4120㎡ 중 별지 도면 표시 다, 라, 마, 바², 라, 다²의 각 점을 차례로 연결한 선내(다)부분 54㎡, 같은 도면 표시 라, 라, 바, 사, 에, 코, 초, 근의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라)부분 75㎡ 중 각 1/48 지분에 관하여, 선정자 AJ은 1/96 지분에 관하여, 각 2007. 10. 31. 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 본소 청구 중 원고(반소피고) 선정당사자 A, 선정자 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R의 나머지 청구와 선정자 S, AJ, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH의 청구를 각 기각한다.
4. 반소 청구 중 피고(반소원고)의 원고(반소피고) 선정당사자 A, 선정자 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R에 대한 청구를 각 기각한다.
5. 본소로 인한 소송비용 중 원고(반소피고) 선정당사자 A, 선정자 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R과 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 그 중 9/10는 원고(반소피고) 선정당사자 A 및 위 선정자들이 부담하고, 선정자 S, AJ, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH와 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 위 선정자들이 부담한다.
6. 반소로 인한 소송비용 중 피고(반소원고)와 원고(반소피고) 선정당사자 A, 선정자 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R 사이에 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담하고, 선정자 S, AJ, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH와 피고(반소원고) 사이에 생긴 부분은 위 선정자들이 부담한다.
7. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 1. 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)는 원고(반소피고) 선정당사자 A(이하, 원고 A이라 한다) 및 선정자들에게, 가. 전라남도 영광군 AI 대 4120m² 중 별지도면 표시 바, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅅ, ㅈ, ㅇ, ㅊ, 바의 각점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 주유소 건물 60m² 및 근², 바, ㅊ², E, 7, ㅅ, 근의 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 주유소차고 75m²를 철거하고, 나. 위 토지 중 별지도면 표시 바, ㄴ, ㄷ², 근², ㅅ, ㅈ, ㅇ, ㅊ, 바의 각점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 60m²와 근², 바, ㅊ², E, ㅈ, ㅅ, 근2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 75m² 및 ㄷ ㄹ, ㅁ, 바2, ㄹ2, ㄷ²의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 54m²를 인도하라. 2. 피고는 가. 선정자 AJ을 제외한 원고 및 선정자들에게 (1) 각

472,552원 및 이 금원에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달 다음날로부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하고, (2) 2018. 7. 1.부터 위 1. (나)항의 인도완료일까지 매월 각 3,672원을 각 지급하고, 나. 선정자 AJ에게 (1) 236,276원 및 이 금원에 대하여 이 사건 소변경신청서 부분 송달 다음날로부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하고, (2) 2018. 7. 1.부터 위 1. (나)항의 인도완료일까지 매월 1,836원을 각 지급하라.

반소 : 피고에게, 전라남도 영광군 AI 대 4120㎡ 중 별지 도면 표시 바, 나, 다, 라, 초, 스, 0, 사, 바의 각 점을 차례로 연결한 선내(나)부분 60㎡ 및 같은 도면 표시 다, 라, 모, 바2, 근2, 다²의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 54㎡ 및 같은 도면 표시 근2, 바, 사2, E, , 초, 근의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라)부분 75㎡ 중, 별지 목록 기재 선정자 중 선정자 AJ은 1/96 지분에 관하여, 나머지 선정자들 및 원고 A은 각 1/48 지분에 관하여, 각 2007. 10. 31. 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 A 및 선정자(이하, 합하여 원고 등이라 한다)들은 전남 영광군 AI 대 4120㎡(이하, 이 사건 토지라 한다) 지상 AK아파트 총 48세대 각 호별 아파트의 일부 소유자들로서 이 사건 토지의 공유자들 중 일부이다.

나. 피고는 위 아파트 담장 밖에서 주유소를 운영하는 사람이다. 피고는 이 사건 토지 중 담장 밖에 있는 별지도면 표시 바, 나, 다², 근², 초, 스, 0, 사, 너의 각점을 순차로 연결한 선내 (나)부분에 주유소 건물 60㎡를, 근², 바, 사2, E, , 초, 근의 각 점을 순차로 연결한 선내(라)부분에 주유소차고 75㎡를 건축하여 위 각 부분 토지를 점유하고 있다. 또한 피고는 별지도면 표시 다, 라, 모, 바², 근², 다²의 각 점을 순차로 연결한 선내(다)부분 54㎡를 주유소 부지로 사용하며 점유하고 있다.

다. AK 아파트의 각 호별 소유자, 소유권 취득일 및 변동일, 이 소송 참가 여부는 다음과 같다.

A	2012. 8. 1.	유	후	무
C	2013. 1. 15.	유	후	무
S	2006. 12. 7.	유	전	무
AL	2017. 4. 27.	무	후	무
AJ, AM	1996. 5. 31.	AJ(유) AM(무)	전	무
AN	2017. 3. 23.	무	후	무
D	2015. 8. 4.	유	후	무
E	2011.12. 30.	유	후	무
T	1992. 10. 7.	유	전	무
F	2012. 10. 16.	유	후	무
G	2013. 6. 7.	유	후	무
AO	2003. 2. 5.	무	전	무
AP	2018. 4. 2.	무	후	유
AQ	1991. 2. 22.	무	전	무
H	2007. 12. 18.	유	전	무
I	2010. 3. 17.	유	후	무
U	2013. 11. 29.	유	후	무
V	2000. 7. 28.	유	전	무
W	2003. 7. 15.	유	전	무
AR	1987. 12. 29.	무	전	무
X	2000. 2. 26.	유	전	무
Y	1997. 11. 7.	유	전	무
AS	1992. 12. 19.	무	전	무
Z	2002. 2. 26.	유	전	무
AT	1993. 3. 5.	무	전	무
AU	2017. 6. 26.	무	후	무
<삭제처리>	AV	1990. 8. 1.	무	전
AW	1991. 3. 6.	무	전	무
J	2012. 11. 8.	유	후	무
K	2015. 9. 9.	유	후	무
AA	1993. 9. 10.	유	전	무
AX	2007. 5. 15.	무	전	무
AY	2005. 4. 4.	무	전	무
L	2009. 5. 14.	유	후	무

A	2012. 8. 1.	유	후	무
AB	2005. 7. 6.	유	전	무
AC	2007. 10. 23.	유	전	무
AD	2002. 10. 9.	유	전	무
AE	1987. 12. 29.	유	전	무
AF	1992. 4. 10.	유	전	무
AG	1987. 12. 29.	유	전	무
M	2010. 8. 11.	유	후	무
N	2016. 3. 9.	유	후	무
O	2014. 3. 17.	유	후	무
AH	2005. 11. 1.	유	전	무
AZ	2002. 4. 24.	무	전	무
P	2011. 7. 5.	유	후	무
Q	2013. 8. 2.	유	후	무
R	2013. 11. 1.	유	후	무

[인정근거] 다툼이 없는 사실, 갑 1, 2, 11, 12, 13호증, 을 8호증(일부 가지번호 포함), 감정인 BA의 감정결과, 이 법원의 현장검증결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 · 반소의 청구원인

가. 본소 청구원인

원고 등은 피고가 AK아파트 부지를 주유소 건물 및 부지로 사용하고 있다며 피고에게 별지 도면 기재(나), (라)부분에 있는 건물의 철거 및 (나), (다), (라)부분 토지의 반환, 위 토지 사용료 상당의 부당이득을 반환할 것을 청구한다.

나. 반소 청구원인

피고는 (나), (다), (라), (마)부분을 매수하여 1987. 10. 31.부터 2007. 10. 31.까지 소유의 의사로 공언 평온하게 점유하여 점유취득시효가 완성하였으므로 원고 등은 피고에게 (나), (다), (라)부분 토지에 관하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 이행할 의무가 있다고 주장한다.

3. 공통되는 쟁점에 대한 판단

가. 점유취득시효의 완성 여부

1) 이 사건 본소·반소의 쟁점은 피고가 (나), (다), (라)부분 토지를 시효취득하였는지 여부이므로 먼저 이 부분에 대하여 살펴본다.

위 1.항에서 본 증거와 을 1 내지 7호증, 증인 BB, AT의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, AK아파트 공사를 진행하던 (주)BC는 자본이 부족하여 공사 진행이 어려워지자 피고에게 AK아파트 뒤편 약 200m² 상당의 토지(별지 도면 기재 (나), (다), (라), (마)부분)를 매도한 후 매매대금으로 위 공사를 계속하려 한 사실, 피고는 1985. 3.경 (주)BC의 대표 BD 및 AK아파트 조합의 조합장인 BB과 매매대금을 3,200,000원으로 하는 매매계약을 체결하고 위 매매대금을 현금으로 지급한 사실, 주BC는 구토지대장상의 토지 19필지(전남 영광군 BE 외 18필지)를 전남 영광군 AI(을 제5호증 : 이하 'AI 토지'라 합니다)로 일괄 합병한 사실, 매도인 측은 일부 조합원들의 잦은 탈퇴와 주거지 이전, (주)BC의 부도로 피고에게 소유권이전등기를 이행하지 못한 사실, (주)BC이 부도로 공사를 마무리하지 못하여 조합장 BB이 공사를 마무리한 사실, BB은 1987. 10.경 이 사건 토지 중 피고가 매수한 부분을 제외하고 아파트 담장을 쌓은 사실, 피고는 매수한 토지 부분을 1987. 10.경부터 점유하며 이 사건 토지 중 별지도면 표시(나) 부분에 주유소 건물 60m²를, (라)부분에 주유소차고 75m²를 각 건축하고, 위 각 토지 부분과 (다)부분 54m²를 주유소 부지로 사용하며 현재까지 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면 피고는 1987. 10.경부터 별지 도면 기재(나), (다), (라) 토지 부분을 소유의 의사로 평온,公然하게 점유하였다고 할 것이므로 그로부터 20년이 경과한 2007. 10. 31. 위 부분 토지에 관하여 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이다.

2) 이에 대하여 원고 등은 피고가 (나), (다), (라)토지 부분에 대한 사용료를 AK아파트에 납부하는 등 위 부분 토지를 선의로 점유하지 않았다고 주장하나, 갑 3, 5, 내지 9호증(일부 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고의 소유권이전등기 청구권 인정 여부

취득시효기간 완성 전에 등기부상의 소유명의를 변경되었다 하더라도 이로써 종래의 점유 상태의 계속이 파괴되었다고 할 수 없으므로, 이는 취득시효의 중단사유가 될 수 없는바(대법원 1997. 4.

25. 선고 97다6186판결), 피고는 1987. 10.말경부터 이 사건 토지를 점유하기 시작하여 그로부터 20년이 되는 2007. 10. 31.에 점유취득시효가 완성되었다 할 것이고, 피고는 점유취득시효 완성 전 이 사건 토지의 소유권이 변동된 자들에게 이 사건 토지에 관한 점유취득시효완성을 원인으로 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있다 할 것이다.

따라서 피고는 이 사건 토지의 공유자들 중에서 아래의 표와 같은 자들 17명에게 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있다(을 8호증의 1 내지 34).

1	S	2006. 12. 7.	매매
2	AJ (공유지분1/2)	1996. 5. 31.	매매
3	T	1992.10. 7.	상속
4	U	2002. 7. 15.	협의분할상속
5	V	1999. 10. 25.	임의경매
6	W	2003. 7. 15.	매매
7	X	2000. 2. 26.	임의경매
8	Y	<삭제 처리>	1997. 11. 7.
9	Z	2002. 2. 26.	증여
10	AA	1993. 9. 10.	매매
11	AB	2005. 7. 6.	매매
12	AC	2007. 10. 22.	매매
13	AD	2002. 10. 9.	매매
14	AE	1987. 12. 29.	소유권보존
15	AF	1992. 4. 10.	매매
16	AG	1987. 12. 29.	소유권보존
17	AH	2005. 11. 1.	매매

4. 본소·반소에 대한 판단

가. 본소 청구에 대한 판단

1) 건물철거 및 토지 인도 부분 가) 앞에서 본 바와 같이 피고는 원고 등 중위 선정자 S 등 17인에 대하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기 청구권이 있으므로, 위 17인의 피고에 대한 이

부분 청구는 이유 없다.

나) 위 선정자 17인을 제외한 원고 A, 선정자 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R 등 17인(이하, 원고 A 등 17인이라 한다)의 청구에 대하여 살펴본다.

(1) 원고 A 등 17인은 공유물의 보존행위로서 이 부분 청구를 한 것으로 보인다.

- 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자의 지분의 과반수로서 결정하여야 할 것이고, 과반수의 지분을 가진 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로, 과반수의 지분을 가진 공유자가 그 공유물의 특정 부분을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하며, 다만 그 사용·수익의 내용이 공유물의 기존의 모습에 본질적 변화를 일으켜 '관리' 아닌 '처분'이나 '변경'의 정도에 이르는 것이어서는 안 될 것이고, 예컨대 다수지분권자라 하여 나대지에 새로이 건물을 건축한다든지 하는 것은 '관리'의 범위를 넘는 것이 될 것이다. 공유토지에 관하여 점유취득시효가 완성된 후 취득시효 완성 당시의 공유자들 일부로부터 과반수에 미치지 못하는 소수 지분을 양수 취득한 제3자는 나머지 과반수 지분에 관하여 취득시효에 의한 소유권이전등기를 경로 받아 과반수 지분권자가 될 지위에 있는 시효취득자(점유자)에 대하여 지상 건물의 철거와 토지의 인도 등 점유배제를 청구할 수 없다(대법원 2001. 11. 27. 선고 2000다33638, 33645 판결 등 참조)

- 그런데 피고는 아래 반소 청구에서 보는 바와 같이 이 사건 토지의 공유자 중 선정자 S 등 17인에 대하여 점유취득완성을 이유로 한 소유권이전등기 청구권이 있는 점, 원고 A 등 17인은 피고의 점유취득시효 완성이후 아파트를 매수하여 이 사건 토지 중 1/48 지분을 취득한 점, 점유취득시효완성을 이유로 소유권이전등기를 할 피고와 원고 A 등 17인과 위(나), (다), (라)부분 토지에 관하여 공유관계에 있는 점, 피고가 이 사건 소송에 참여하지 않은 10세대와 A동 201호 공유자 AM에 대하여 별도로 점유취득시효 완성을 이유로 한 소유권이전등기 청구를 구하고 있는 점에 비추어 보면, 원고 A 등 17인은 피고에게 건물의 철거와 (나), (다), (라)부분 토지의 인도를 청구할 수 없다고 할 것이다.

2) 임료 상당의 부당이득반환 청구 부분 가) 원고 등은 피고에게 (나), (다), (라)부분에 대한 2007. 5.

1.부터 2018. 6. 30.까지의 임료상당의 부당이득 22,682,5000원과 2018. 7. 1.이후 위 부분의 토지의 인도완료일까지 월 176,300원을 원고 등의 각 지분 비율에 해당하는 돈을 청구한다.

나) 앞에서 본 바와 같이 원고 등 중위 선정자 S 등 17인은 피고에 대하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기 의무가 있으므로, 위 17인의 피고에 대한 이 부분 청구는 이유 없다.

다) 다음 원고 A 등 17인의 청구에 관하여 보면, 위 3항에서 인정한 바와 같이, (나), (다), (라)부분에 관한 피고의 점유취득시효가 완성된 점, 다만 법률상의 원인으로 피고가 일부 공유자에 대하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기 청구권을 행사할 수 없는 점 등에 비추어보면, 피고가 이행의무의 존부와 범위에 대하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결선고일인 2019. 1. 9.까지의 청구는 이유 없고, 그 다음날부터 피고의 토지인도일까지 임료상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

한편 감정인 BF의 임료감정촉탁회신에 의하면, 이 사건 토지 중 (나), (다), (라)부분에 대한 월임료는 176,300원인 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 원고 A, 선정자 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R 등 17인에게 2019. 1. 10.부터 위 토지의 인도일까지 매월 3,672원(176,300원 × 1/48)씩을 지급할 의무가 있다.

나. 반소 청구에 대한 판단

위 3항에서 본 바와 같이 위(나), (다), (라)부분에 관하여 피고의 취득시효가 완성되었으므로, 전남 영광군 AI 대 4120m² 중 별지 도면 표시 바, 나, 다, 라, 초, 자, 0, 사, 바의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 60m², 같은 도면 표시 ㄷ2, ㄹ, 바, ㄹ, ㄷ²의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 54m², 같은 도면 표시 ㄱ², 바, 사2, ㅌ, ㅋ, 초, ㄱ의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라)부분 75m²에 관하여, 취득시효 완성일인 2007. 10. 31. 이전에 이 사건 토지를 취득한 선정자 S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH는 각 1/48 지분에 관하여, 선정자 AJ은 1/96 지분에 관하여, 각 2007. 10. 31. 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

본소 청구 중 원고 A, 선정자 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 선정자 S, AJ, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH의 청구는 이유 없어 기각한다.

반소 청구 중 피고의 선정자 S, AJ, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH의
청구는 이유 있으므로 인용하고, 원고 A, 선정자 C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R에
대한 청구는 이유 없어 기각한다.

이상의 이유로 주문과 같이 판결한다.

판사박현

별지