

대 구 지 방 법 원

제 2 민 사 부

판 결

사 건 2018나313313(본소) 건물철거및토지인도등

2018나313320(반소) 소유권이전등기

원고(반소피고), 피항소인

A

피고(반소원고), 항소인

B단체

소송대리인 법무법인 엘앤에스

담당변호사 윤경진, 이완수

제 1 심 판 결 대구지방법원 2018. 7. 26. 선고 2016가단2298(본소), 2018가단
100974(반소) 판결

변 론 종 결 2019. 3. 14.

판 결 선 고 2019. 5. 2.

주 문

1. 제1심 판결의 본소에 대한 금전 지급 부분(주문 제1의 다, 라항) 중 아래에서 지급
을 명하는 금액을 초과하는 피고(반소원고) 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에

해당하는 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.

피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 2018. 5. 10.부터 경북 칠곡군 C 임야 1,643㎡ 중 별지 도면 (2) 표시 6, 7, 8, 13, 12, 11, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 (A) 부분 토지 78㎡의 인도완료일까지 월 51,415원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고(반소원고)의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송총비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 그 중 30%는 원고(반소피고)가, 나머지 70%는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, ① 경북 칠곡군 C 임야 1,643㎡ 중 별지 도면 (1) 표시 1 내지 7, 11, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 지상 세멘벽돌조 스테트지붕 주택 37㎡를 철거하고, ② 경북 칠곡군 C 임야 1,643㎡ 중 별지 도면 (2) 표시 6, 7, 8, 13, 12, 11, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 (A) 부분 토지 78㎡를 인도하며, ③ 4,387,541원과 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 위 ②항 기재 토지의 인도완료일까지 월 51,415원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소 : 원고는 피고에게 경북 칠곡군 C 임야 1,643㎡ 중 별지 도면 (2) 표시 6, 7, 8, 13, 12, 11, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 (A) 부분 토지 78㎡에 관하여 2009. 5. 17. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 본소에 관한 부분을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

제1심에서 원고는 본소 청구취지란 기재와 같은 본소 청구를 하였고, 피고는 위 소송계속 중 반소 청구취지란 기재와 같은 반소를 제기하였다. 제1심 법원은 원고의 본소 청구를 모두 인용하고 피고의 반소 청구를 각하하였다. 이에 피고만이 본소에 관한 부분에 대하여 항소하였다. 따라서 이 법원의 심판 범위는 원고의 본소 청구 부분에 한정된다.

2. 기초사실

가. H은 1912. 8. 5. 경북 K 임야를 사정받았다. 경북 칠곡군 D 임야 1,898㎡(이하 '분할 전 D 임야'라 한다)는 1957. 5. 2. H이 사정받은 위 K 임야에서 분할되었고, 경북 C 임야 1,643㎡(이하 '이 사건 임야'라 한다)는 2006. 9. 11. 분할 전 D 임야에서 분할되었다.

나. H의 아들인 L은 분할 전 D 임야에 관하여 1989. 4. 28. 소유권보존등기를 마쳤고, 원고는 1989. 5. 17. 분할 전 D 임야에 관하여 1989. 5. 11. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 한편 피고는 1963년경 분할 전 D 임야 및 경북 칠곡군 F 도로 등 지상에 세멘 벽돌조 스테트지붕 건평 10평7홉7작의 마을회관 1동(단 부동산등기사항증명서의 표제 부에는 소재지번이 경북 칠곡군 G로 되어 있다. 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하였다. 이 사건 건물 중 일부는 이 사건 임야 중 별지 도면 (1) 표시 1 내지 7, 11,

10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 37㎡(이하 '이 사건 임야 중 (가) 부분'이라 한다) 지상에 위치하고 있고, 별지 도면 (2) 표시 6, 7, 8, 13, 12, 11, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 (A) 부분 78㎡(이하 '이 사건 점유부분 토지'라 한다)를 그 대지로 사용하고 있다. 피고는 이 사건 건물에 관하여 1977. 11. 4. 소유권보존등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 4, 5호증, 을 1, 3호증의 각 기재, 제1심 법원의 한국국토정보공사 철곡지사에 대한 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

3. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고는 1963년경부터 이 사건 건물을 소유하면서 그 부지인 이 사건 점유부분 토지를 점유·사용함으로써 원고의 이 사건 임야에 관한 소유권 행사를 방해하고 있으며, 그 점유 부분에 관하여 사용이익을 얻고 원고에게 손해를 가하고 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 임야 중 (가) 부분 지상에 위치한 이 사건 건물의 해당 부분을 철거하고 이 사건 점유부분 토지를 인도하며, 원고가 구하는 바에 따라 2007. 1. 29.부터 계산한 임료 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

2) 나아가 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 제1심 법원의 한국국토정보공사 철곡지사 및 주식회사 I 대구경북지사에 대한 각 감정촉탁 결과에 의하면, 이 사건 점유부분 토지에 대한 2007. 1. 29.부터 2017. 1. 9.까지의 임료 합계액은 4,387,841원¹⁾이고, 2017. 1. 9.경을 기준으로 한 월 임료는 51,415원²⁾인 사실을

1) 327,600원 + 357,630원 + 368,550원 + 401,310원 + 417,690원 + 423,150원 + 464,100원 + 496,860원 + 546,000원 + 584,951원

인정할 수 있고, 그 이후의 월 임료도 같은 액수일 것으로 추인된다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 원고가 이 사건 임야의 소유자가 아니라는 주장에 대하여

가) 피고의 주장

원고 앞으로 마쳐진 소유권이전등기는 잘못된 등기에 터잡아 이루어진 것으로서 원인 무효이고 원고에게는 이 사건 임야의 소유권이 없다.

나) 판단

소유권이전등기가 경료되어 있는 경우 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 피고가 이를 부인하고 등기원인의 무효를 주장하여 원고의 이 사건 임야 소유권을 부인하려면 피고가 이 사건 임야에 관하여 마쳐진 원고 명의 소유권이전등기의 무효원인이 되는 사실을 주장하고 증명할 책임이 있다(대법원 2014. 3. 13. 선고 2009다105215 판결 등 참조).

그런데 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 임야에 관한 원고 명의의 소유권이전등기 또는 L 명의의 소유권보존등기가 원인무효라는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 점유취득시효 주장에 대하여

가) 피고의 주장

이 사건 임야가 위치한 경북 칠곡군 E리 일대가 해방 후인 1949년경 이재민들의 주거지로 활용되어 일명 'M 마을'이라는 명칭으로 마을이 형성되었고, 당시 국가

가 자재와 인력을 투입하여 소규모 주택 여러 채를 신축하여 이재민들에게 집을 제공하였는데, 피고도 1963년경 정부의 지원을 받아 이 사건 건물을 신축하고 이 사건 점유부분 토지에 대한 점유를 개시하였다. 피고는 이 사건 점유부분 토지를 국가로부터 무상으로 불하받은 자신의 소유로 생각하고 점유를 개시하였으므로 피고의 점유는 자주점유에 해당한다. 원고가 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기를 마친 1989. 5. 17. 을 기산일로 하더라도 20년이 지난 2009. 5. 17. 피고의 점유취득시효가 완성되었으므로 피고는 이 사건 점유부분 토지를 점유·사용할 정당한 권원이 있다.

나) 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고는 1963년경부터 현재까지 이 사건 점유부분 토지를 점유하고 있고 그러한 점유는 소유의 의사로 평온, 공연하게 이루어진 것으로 추정된다(민법 제197조 제1항).

한편 점유자가 점유개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것이 입증된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 하므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다55447 판결 등 참조).

이러한 법리에 따라 이 사건을 살펴보건대, 앞서 든 증거들과 을 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 점유부분 토지에 대한 점유를 개시할 당시에 성질상 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사정을 잘 알면서 이 사건 점유부분 토지를 점유한 것이므로, 피고의 이 사건 점유부분 토지

에 관한 자주점유의 추정은 깨어졌다고 보는 것이 타당하다. 이를 지적하는 원고의 주장은 이유 있고, 결국 점유취득시효가 완성되었다는 피고의 위 주장은 이유 없다.

① 피고는 그 스스로의 주장에 의하더라도 이 사건 건물의 부지로서 이 사건 점유부분 토지를 매수한 바가 없고 단순히 국가에서 무상으로 토지를 불하한 것으로 생각하고 이 사건 건물을 건축하였다는 것이며, 언제 어떻게 이 사건 점유부분 토지를 불하받았는지에 관하여 자료를 제출한 바가 없다.

② 피고는 국가가 예산을 투입하여 사유지에 대규모 마을을 형성한 경우 토지 소유자와의 협의 등이 존재하였을 개연성이 높다고 주장하지만, 설령 피고가 주장하는 바와 같은 협의가 있었다고 하더라도 이에 관하여 공부상 소유관계를 명확하게 정리하지 아니한 이상 그 협의는 토지의 소유권을 증여하거나 매도하는 내용이 아니라 일시적으로 점용권만을 부여하는 내용에 불과하였다고 보는 것이 합리적이다.

③ 피고가 주장하는 경위로 이재민촌이 형성되었는지 여부가 관할 지방자치단체인 칠곡군의 기록상 확인되지 않고 있는 반면, 기록 보존기한이 지나지 아니하여 조세 납부 관련 자료가 남아 있는 1993년 이래 현재까지 원고가 이 사건 임야의 재산세를 납부해온 사실이 확인된다.

3) 배타적 사용·수익권을 포기 및 사용대차 주장에 대하여

가) 피고의 주장

원고는 피고를 비롯한 이 사건 임야 인근 주민들에 대한 관계에서 원고 소유의 토지에 대한 사용·수익권을 포기하였거나 묵시적으로 사용대차 계약을 체결한 것으로 볼 수 있으므로, 적어도 원고의 부당이득반환 청구는 이유 없다.

나) 판단

토지 소유자가 그 토지에 관한 사용·수익권을 일시적으로 포기한 것으로 의 사해석을 하는 데에는 그가 토지를 소유하게 된 경위와 보유 기간, 무상으로 제공된 토지 부분의 위치나 성상 및 이용관계, 인근 토지들과의 관계, 주위 환경 등 여러 사정 을 종합적으로 고찰하여 신중하게 판단해야 한다(대법원 2017. 6. 19. 선고 2017다 211528, 211535 판결 참조).

이러한 법리에 따라 이 사건을 살펴보면, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고가 피고와 묵시적 으로 이 사건 점유부분 토지에 관하여 사용대차 계약을 체결하였다가 2018. 5. 9. 사용 대차 계약을 해지하였다고 봄이 타당하므로, 피고의 위 주장은 2018. 5. 9.까지 기간에 한하여 이유 있다.

① 이 사건 임야에 관하여 1989. 4. 28. 소유권보존등기를 마친 L이나 1989. 5. 17. 소유권이전등기를 마친 원고가 그로부터 20년이 넘는 기간 동안 이 사건 건물의 철거나 이 사건 점유부분 토지의 인도 또는 이 사건 점유부분 토지의 점유·사용에 대한 부당이득반환 등의 청구를 전혀 하지 않았다는 것은 납득하기 어렵다. 피고와 비슷한 처지에 있는 사람들(이 사건 임야나 그 인근에서 원고 소유의 토지를 점유하다가 2016년 이후에야 원고로부터 철거 및 인도 등의 소를 제기당한 사람들)이 여러 명 있다는 점을 고려하면 더욱 그러하다.

② 원고가 이 사건 임야를 증여받아 1989. 5. 17. 이 사건 임야에 관하여 소유 권이전등기를 마칠 당시 이 사건 임야에는 이 사건 건물이 존재하고 있었으므로, 원고 는 이 사건 건물의 존재를 충분히 알고 있었다. 한편 이 사건 임야 일대를 점유하고 있는 주민이 원고를 상대로 제기한 이 사건 임야에 관한 소유권이전등기 말소 등 소송

(대구지방법원 2016가단40016호)에서 원고가 2017. 1.경 제출한 답변서(을 제3호증)를 보면, '원고의 할아버지이자 이 사건 임야의 소유자였던 H이 1920년경 홍수 때문에 거주지를 마련하지 못하는 불쌍한 이웃들을 위하여 봉사의 마음으로 우선 거처를 마련하도록 시혜를 베푼 것이다'라는 취지의 내용이 기재되어 있다. 그리고 원고는 이 사건 소장을 통해 '피고가 수십년 전부터 아무런 법적 권원 없이 이 사건 임야 중 일부를 무단으로 점유하고 이 사건 건물을 축조하여 사용하였다'고 주장하였다.

위와 같은 사정들을 고려하여 볼 때 원고는 피고가 이 사건 임야 일부를 점유·사용하는 것을 선대인 H, L의 뜻에 따라 묵시적으로 허용하였던 것으로 보이고, 피고 역시 이러한 원고의 묵시적 허용 하에 이 사건 점유부분 토지를 계속 점유·사용하였던 것으로 보인다.

③ 원고의 위와 같은 묵시적 허용은 민법상 사용대차의 계약관계에 해당한다고 할 것인데, 사용대주인 원고는 차용물의 반환시기에 관한 약정이 없는 경우에도 사용, 수익에 족한 기간이 경과한 때에는 언제든지 사용대차 계약을 해지할 수 있는바(민법 제613조 제2항 참조), 사용수익에 족한 기간이 경과하였는지의 여부는 사용대차 계약 당시의 사정, 차주의 사용기간 및 이용상황, 대주가 반환을 필요로 하는 사정 등을 종합적으로 고려하여 공평의 입장에서 대주에게 해지권을 인정하는 것이 타당한가의 여부에 의하여 판단하여야 한다(대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다23669 판결, 대법원 1993. 11. 26. 선고 93다36806 판결 등 참조).

그런데 이 사건 점유부분 토지에 있는 건물은 이미 1960년대에 신축되어 이 사건 소가 제기된 2016. 1.경까지 약 50년이 넘도록 존재하여 온 점, 원고가 이 사건 소 제기 전에 피고를 상대로 이 사건 점유부분 토지의 인도를 요구하는 등의 조치를

취한 적이 있다는 것을 확인할 만한 증거가 제출되지 아니한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 소 제기 무렵 바로 피고가 이 사건 점유부분 토지를 사용·수익하기에 충분한 기간이 경과하였다고 보기는 어렵다.

그러나 적어도 그로부터 1년 이상의 기간 동안 원고가 측량감정과 차임감정 등의 절차를 거쳐 피고를 상대로 철거 및 인도를 구하는 목적물을 특정하는 내용의 이 사건 2018. 5. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하여 그 신청서가 피고에게 송달된 2018. 5. 9. 무렵에는 피고가 이 사건 점유부분 토지를 사용·수익하기에 충분한 기간이 경과하였다고 보는 것이 공평의 관점에서 타당하다.

결국 원고와 피고 사이에 이 사건 점유부분 토지에 관하여 체결된 사용대차 계약은 2018. 5. 9. 원고의 사용대차 계약 해지 의사표시에 의하여 해지되어 종료되었다(피고가 이 사건 점유부분 토지에 관한 사용대차 계약을 주장하는 이상 그 계약이 해지되었다는 점에 관한 주장·증명은 원고가 하여야 할 것인바, 비록 2018. 5. 3.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 원고가 명시적으로 사용대차 계약 해지 주장을 하지는 아니하였으나 피고를 상대로 이 사건 점유부분 토지의 인도를 구하는 원고의 청구취지에는 이 사건 점유부분 토지에 관한 사용대차 계약이 인정되더라도 이를 해지한다는 의사표시도 포함되어 있다고 봄이 타당하다).

④ 한편 원고는, 약 10년 전 N리 마을회관이 경북 칠곡군 O로 이전하여 이 사건 건물은 마을회관으로서의 기능을 전혀 할 수 없게 되었고, 피고가 개인에게 주거용으로 임대하여 임대수익을 올리고 있어 대주와 차주간의 친분관계의 기초가 이미 완전히 붕괴된 상태에 이르렀고, 이 사건 건물의 임차인은 불법점유로서 원고에게 대항력이 없으므로 원고는 묵시적 사용대차계약을 해지함이 없이 곧바로 피고에게 부당이

득을 청구할 수 있다고 주장한다. 그러나 갑 제12호증의 기재만으로는 피고가 이 사건 건물을 제3자에게 임대하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 임야 중 (가) 부분 지상에 위치한 이 사건 건물의 해당 부분을 철거하고 이 사건 점유부분 토지를 인도하며, 2018. 5. 10.부터 이 사건 점유부분 토지의 인도완료일까지 월 51,415원의 비율로 계산한 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결의 본소 중 부당이득금 청구 부분(주문 제1의 다, 라항)은 위에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 본소 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장

판사

채정선

판사

류지미

판사

노재승

별지 도면 (1)



