

서울남부지방법원 2018. 9. 7 선고 2017가단11326(본소), 2018가단12593(반소) 판결
[가건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 공유

담당변호사 김남균

변론 종결 2018. 8. 17.

판결 선고 2018. 9. 7.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 서울 강서구 C 전 66㎡ 중 별지 도면 표시 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1의 각 점을
순차로 연결하는 선내 (ㄱ) 부분 13㎡ 지상 벽돌조 시멘트 기와지붕 단층 주택 부분을 철거하고, 위
(ㄱ) 부분 토지를 인도하며,
나. 1,800,000원과 2017. 4. 29.부터 위 (ㄱ) 부분 토지에 대한 피고(반소원고)의 인도 완료일 또는
원고(반소피고)의 소유권 상실일까지 매월 64,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 및 피고(반소원고)의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 10%는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각
부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

주문 제1의 가.항 및 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게 2,954,000원과 2017. 4. 29.부터 위 (ㄱ) 부분 토지에 대한 피고의 인도 완료일 또는 원고의 소유권 상실일까지 매월 105,333원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소]

원고는 피고에게 서울 강서구 C 전 66㎡ 중 별지 도면 표시 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 13㎡에 관하여 2008. 7.11. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 1996. 12. 28. 서울 강서구 C 전 66㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에관하여 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2015. 3. 20. 이 사건 토지에 인접한 서울 강서구 D 대 70㎡(이하 'D토지'라고 한다) 및 그 지상 벽돌조 시멘트 기와지붕 단층 주택 40.79㎡(이하 'D 건물'이라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. D 건물은 1972. 12. 18. 신축되었는데, 위 건물 중의 일부가 이 사건 토지 중별지 도면 표시 1, 5,

6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 1의 각 점을 순차로 연결하는 선내 (ㄱ) 부분 13㎡(이하 '이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분'이라 한다) 지상에 있다. 한편, 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분의 2015. 3. 21.부터 2017. 4. 29.까지의 임료 총액은 1,800,000원이고, 2017. 4. 30.부터의 임료는 월 64,000원이다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 현장검증결과, 이 법원의 감정인 E에 대한 감정결과, 이 법원의 F감정평가사사무소에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 중 철거 및 인도청구와 피고의 반소청구에 관한 판단

가. 본소 중 철거 및 인도청구

위 인정사실에 의하면, 원고가 이 사건 토지의 소유자이고, 피고가 2015. 3. 20.부터 D 건물의 처분권을 취득하고 그 이후부터 현재까지 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분을 점유·사용하고 있다고 할 것이므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 D 건물중 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분 지상에 건축된 부분을 철거하고 이 사건 토지 중 (ㄱ)부분을 인도하여야 한다.

나. 피고의 반소청구에 관한 판단

1) 피고의 반소청구

G는 1988. 7. 11.경 H로부터 D 토지 및 건물을 매수하였고, I은 2008. 3.27. G로부터 D 토지 및 건물을 매수하였으며, 피고는 2015. 2. 17. I의 상속인들로부터 D 토지 및 건물을 매수하였는바, 피고는 G가 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분을 점유하기 시작한 때로부터 20년이 경과 한 2008. 7. 11. 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분을 취득시효의 완성으로 취득하였다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분에 관하여 2008. 7. 11. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 판단

가) 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되지만, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와

같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정이 깨어진다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조).

나) 피고가 1988. 7. 11. G 등의 점유를 승계하여 현재까지 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분을 D 건물의 대지로 점유하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같다. 그러나 D 건물의 전 소유자 H, G, I 및 그 상속인들로부터 피고에 이르기까지 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분을 D 건물의 대지로서 매수한 바 없고 단순히 D 토지 지상 내에 건축된 것으로 알고 있었다는 것이며, 언제 어떻게 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분에 관한 소유권취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건에 관하여 구체적으로 사실관계를 설명하거나 어떠한 자료를 제출하는 것도 없는바, 이러한 사정을 앞에서 본 법리에 비추어 살펴보면, D 건물의 전 소유자는 원고 소유의 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분에 대한 점유를 개시할 당시에 성질상 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사정을 잘 알면서 이를 점유하였다고 봄이 상당하므로, 피고가 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분을 소유의 의사로 점유한 것이라는 추정은 깨어졌다고 보아야 하고, 달리 특별한 사정이 없는 한 피고의 점유는 타주점유라고 보아야 한다. 따라서 D 건물의 전 소유자와 피고가 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분을 소유의 의사로 20년 넘게 점유하였음을 전제로 하는 피고의 항변과 반소 청구는 이유 없다(또한, 부동산을 취득시효기간 만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현 점유자는 자신의 전 점유자에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 전 점유자의 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐, 전 점유자의 취득시효 완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 청구할 권원은 없는 것인바(대법원 1995. 3. 28. 선고 93다47745 전원합의체 판결 참조), 피고의 주장 자체에 의하더라도, 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분에 관한 취득시효 완성일이라는 2008. 7. 11. 당시의 점유자는 피고가 아니라 I 이므로, 피고가 직접 원고에 대하여 2008. 7. 11.자 시효취득 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수도 없다).

3. 본소 중 부당이득반환청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분

가) 피고는 2015. 3. 20.부터 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분을 점유·사용함으로써 차임 상당의 이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하고 있으므로 특별한 사정이 없는 한 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분의 2015. 3. 21.부터 2017. 4. 28.까지의 임료 총액은 1,800,000원이고, 2017. 4. 29. 기준 임료가 월 64,000원인 사실은 앞서 본 바와 같으며, 그 이후의 임료도 같은 액수일것으로 추인된다.

나) 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 부당이득금으로 1,800,000원과 2017. 4. 29.부터 이 사건 토지 중 (ㄱ) 부분에 대한 피고의 인도 완료일 또는 원고의 소유권상실일까지 월 64,000원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다

2) 이 사건 토지 중 (ㄴ) 부분

가) 원고의 주장

피고는 J 대 149㎡ 지상 건물 소유자 K, L 잡종지 103㎡ 지상에 있는 M교회와 공동으로 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 2, 3, 4, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (L) 부분 25㎡(이하 '이 사건 토지 중 (나)부분'이라 한다)를 출입구 도로로 불법으로 사용하고 있다. 따라서 피고는 원고에게 피고가 D 토지를 취득한 다음날인 2015. 3. 21.부터 2017. 4. 28.까지 위 (나) 부분 25㎡의 사용료 1,154,000원(= 3,462,000원×1명/3명)과 2017. 4. 29.부터 위 (나) 부분 25㎡에 대한 피고의 인도 완료일 또는 원고의 소유권상실일까지 월 41,333원(= 124,000원×1명/3명)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나) 판단

먼저, 피고가 K, M교회와 공동으로 이 사건 토지 중 (L) 부분을 출입구 도로로 불법으로 사용하고 있는지에 관하여 보건대, 원고가 제출한 갑 제7, 8호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소 청구는 이유 없어

기각하며, 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김상철

