

전주지방법원 2014. 1. 15 선고 2012가단21135 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

재판경과

전주지방법원 2015. 9. 24 선고 2014나1013 판결

전주지방법원 2014. 1. 15 선고 2012가단21135 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2013. 11. 20.

판결 선고 2014. 1. 15.

주문

1. 피고는 원고에게,
가. 김제시 C 전 525㎡ 중 별지 참고도 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 지상 조적식 건물 34㎡, 같은 참고도 표시 15, 6, 7, 18, 17, 16, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 지상 철골조 축사 230㎡를 각 철거하며, 위 각 토지를 인도하고,
나. 1,075,800원과 2013. 5. 9.부터 위 가항 기재 각 토지의 인도 완료일까지 월 20,150원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원래 김제시 C 전 525㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 원고의 어머니인 D의 소유였는데, 원고는 2008. 5. 7. D으로부터 이 사건 토지를 증여받아 같은 달 8. 원고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 한편 피고는 원고가 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마칠 당시부터 이 사건 변론종결일까지 이 사건 토지 중 별지 참고도 표시 13, 14, 15, 16, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 지상 조적식 건물 34㎡, 같은 참고도 표시 15, 6, 7, 18, 17, 16, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 지상 철골조 축사 230㎡[이하 위 (나)부분, (다)부분 각 토지를 합하여 '이 사건 계쟁토지'라 하고, 이 사건 계쟁토지 지상에 있는 위 각 건물을 합하여 '이 사건 축사 등'이라고 한다]를 소유하고 있다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재와 영상, 감정인 E의 측량감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 철거 및 인도 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고는 이 사건 축사 등의 소유자로서 이 사건 계쟁토지를 점유하고 있다고 할 것이므로, 피고가 적법한 점유권원이 있음을 주장·입증하지 못하는 한, 이 사건 계쟁토지의 소유권에 기초하여 방해의 배제를 구하는 원고에게, 이 사건 축사 등을 철거하고, 이 사건 계쟁토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

피고는, 이 사건 토지에 해당하는 김제군 F(그 후 김제시 F로 행정구역 변경이 이루어졌는데,

이하에서는 행정구역 변경과 관계없이 'F'라고만 한다) G 전 1,359㎡(이하 '분할 전 G 토지'라 한다) 중 521㎡를 피고의 누나인 H이, 나머지 838㎡를 D이 각 김제군 농회로부터 분양받았는데, 그 후 D과 농업협동조합중앙회¹⁾ 사이에 분할 전 G 토지에 관한 매매계약이 체결되는 과정에서 H의 참여 하에 D과 H의 각 점유 부분을 측량하여 분할한 후 각기 소유권이전등기를 마치기로 하였고, 이에 따라 H이 I면장에게 분할 전 G 토지를 포함한 인근 4필지 토지에 관하여 농지전용신고를 마친 후 분할 전 G 토지의 분할 위한 측량감정을 시행하기도 하였는바, 따라서 H은 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치지 않은 사실상의 소유자이고, D이나 원고에 대하여 1989. 3. 13.부터 현재까지 소유의 의사로 평온, 공연하게 이 사건 토지를 점유하여 2009. 3. 13. 이 사건 토지에 관한 점유취득시효의 완성을 원인으로 소유권이전등기청구권을 가지고 있으며, 위와 같은 H으로부터 피고가 이 사건 토지에 대한 사용승낙을 받은 만큼, 정당한 점유 권원이 있다고 주장한다.

살피건대, 을 제5, 6호증의 각 기재에 의하면, H은 김제시장으로부터 1970. 1. 1. 분할 전 G 토지 중 119㎡ 지상 철파이프조 축사에 대한 사용승인을, 1976. 1. 1. J 전 314㎡ 지상 흙벽돌조 주택 49.05㎡에 대한 사용승인을 각 받은 사실²⁾, H은 1967년 및 1970년 농가주택 및 축사가 신축되어 이용되고 있음을 이유로 J 전 314㎡²⁾, G 전 1,359㎡ 중 690㎡²⁾, M 전 211㎡ 중 106㎡²⁾, N 전 592㎡ 중 296㎡에 관한 지목을 '전'에서 '대'로 각 변경하기 위하여 농어촌발전특별조치법 시행령 제57조에 따라 농지전용 신고를 하고, 1993. 2. 17. I면장으로부터 농지전용 신고증을 교부받은 사실, 그 후 H의 신청에 따라 1993. 3. 25. 분할 전 G 토지를 G 전 838㎡²⁾, O 전 521㎡로, M 전 211㎡를 M 전 161㎡²⁾, P 전 50㎡로 각 분할하는 내용의 토지분할 측량성과도가 작성된 사실이 인정되기는 한다.

그러나 다른 한편, 앞서 든 증거들과 갑 제7 내지 10호증, 제16 내지 18호증, 을 제1호증의 2, 3, 4, 6, 7, 을 제2, 3, 5호증의 각 기재, 증인 Q의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, ① D의 오빠인 Q은 R으로부터 분할 전 G 토지, J 전 314㎡에 관한 각 연고권을 매수하였는데, 그 중 분할 전 G 토지에 관한 연고권을 원고의 어머니인 D에게 다시 매도한 사실, ② 원고의 어머니인 D은 1988. 2. 2. 농업협동조합중앙회로부터 분할 전 G 토지, M 전 211㎡²⁾, N 전 592㎡²⁾ 3) 를 매매대금 65,000원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였고, 1989. 3. 13. 위 각 토지에 관하여 D4)

명의를 소유권이전등기를 마친 사실, ③ H과 그 남편인 S은 T 임야 212㎡(그 후 T 임야 212㎡는 T 임야 189㎡, U 임야 23㎡로 각 분할되었다)에 관한 연고권을 가지고 있었는데, 거주할 주택을 신축할 목적으로 Q와 사이에 T 임야 212㎡의 연고권을 J 전 314㎡의 연고권과 교환하기로 한 사실, ④ H은 1988. 3. 15. 농업협동조합중앙회로부터 J 전 314㎡를 매수하였고, 1989. 3. 13. 위 토지에 관하여 H5) 명의의 소유권이전등기를 마친 사실, ⑤ Q은 1988. 2. 2. 농업협동조합중앙회로부터 분할 후 T 임야 189㎡를 매수하였고, 1989. 3. 13. 위 임야에 관하여 Q 명의의 소유권이전등기를 마친 사실, ⑥ 한편 I면장은 1993. 2. 17. H에게 농지전용 신고증을 교부하였는데, 이에 의하면 분할 전 G 토지의 소유자가 D으로 기재된 사실, ⑦ 분할 전 G 토지는 1996. 9. 17. G 전 834㎡, 이 사건 토지로 각 분할되면서 분할 후 G 토지의 지목이 '전'에서 '대'로 변경된 사실, ⑧ D은 1996. 8. 24. 김제시장으로부터 분할 후 G 토지 지상에 연와조 주택 121.93㎡를 신축하여 사용승인을 받은 사실(다만 D은 2008. 5. 8. 위 주택에 관하여 소유권보존등기를 마치고, 같은 날 원고에게 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다)을 인정할 수 있고, 이러한 사실관계에다 앞서 든 증거들과 갑 제1, 11 내지 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정 즉, ㉠ H이 I면장으로부터 농지전용 신고증을 교부받은 후 D 소유인 분할 전 G 토지나 M 전 211㎡에 관하여 H이 희망하는 대로 위 각 토지의 분할이나 지목 변경이 이루어졌다고 보이지 않는 점, ㉡ D이 농업협동조합중앙회로부터 분할 전 G 토지를 매수하는 과정에서 H이 참여하여 3자 간에 D과 H의 각 점유 부분을 측량한 후 분할하여 각기 소유권이전등기를 마치기로 합의가 이루어졌다거나 피고 주장과 같이 분할 전 G 토지 중 521㎡를 점유한 데 따른 사실상의 소유자로서 H이 매매대금 상당액을 부담하였다고 엇볼만한 아무런 자료가 없는 점, ㉢ D이나 원고는 비교적 오래전부터 이 사건 토지를 포함하여 농업협동조합중앙회로부터 매수한 토지에 관한 각종 제세공과금을 내왔고, 이 과정에서 같은 마을에 거주하였던 관계로 피고에게 이 사건 계쟁토지를 무상으로 사용·수익할 수 있도록 동의나 승낙하였을 가능성도 충분하다고 보이는 점 등의 사정을 보태어 보면, 이 사건 토지의 소유권은 D이나 원고에게 있어 H이 사실상 소유권을 가지고 있다고 보기 어려울 뿐만 아니라 이 사건 계쟁토지에 대한 H이나 피고의 점유는 타주점유에 해당된다고 봄이 타당하고, 이에 어긋나는 을 제9, 10호증의 각 기재는 믿지 아니하며, 달리 피고의

주장 사실을 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 부당이득반환청구에 관한 판단

피고는 이 사건 축사 등을 소유하면서 이 사건 계쟁토지를 점유·사용함으로써 법률상 원인 없이 이득을 얻고 그로 말미암아 원고에게 그 차임 상당의 손해를 입게 하였으므로, 그에 따른 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나아가 피고가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 통상의 경우 부동산의 점유·사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라 할 것인바, 감정인 X의 임료감정 결과에 의하면, 원고가 이 사건 계쟁토지의 소유권을 취득한 2008. 5. 9.부터 2013. 5. 8.까지 이 사건 계쟁토지에 관한 차임 상당액의 합계가 1,075,800원이고, 이 사건 변론종결일에 가까운 2013. 5. 9. 이후 이 사건 계쟁토지에 관한 월차임 상당액이 20,150원인 사실을 인정할 수 있고, 그 이후의 차임도 같은 액수일 것으로 추인되므로, 결국 피고는 원고에게 부당이득반환으로 1,075,800원과 2013. 5. 9.부터 이 사건 계쟁토지의 인도 완료일까지 월 20,150원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이수환

별지

1) 농업협동조합법은 1957. 2. 14. 법률 제437호로 제정, 시행되었는데, 같은 법 부칙 제114조 제1항에서 김제군농업협동조합이 김제군 농회의 업무와 재산 일체를 인수한다고 규정하였다. 그 후 농업협동조합법은 1980. 12. 31. 법률 제3300호로 개정되었는데, 같은 법 부칙 제2조 제1항, 제2항에서 '이 법 시행과 동시에 중앙회는 군조합의 권리와 의무 일체를 승계하고 군조합의 법인격은 소멸한다. 이 법 시행 당시의 군조합의 재산과 업무는 청산절차를 거치지 아니하고 중앙회에 귀속된다'고 규정하여 김제군농업협동조합의 법인격이 소멸되었고, 농업협동조합중앙회는

김제군농업협동조합의 권리의무를 포괄 승계하였다. 이하 같다.

2) 위 각 건물에 관한 일반건축물대장(을 제3호증의 1, 2)에 기재된 H의 주민등록번호 'K'는 'L'의 오기로 보인다.

3) 분할 전 M 전 803㎡는 1978. 2. 13. M 전 211㎡, N 전 592㎡로 각 분할되었다(을 제1호증의 6, 제8호증).

4) 폐쇄등기부 증명서(을 제1호증의 1, 3, 6)에 기재된 'V'은 'D'의 오기로 보인다.

5) 등기사항 전부증명서(을 제2호증의 3)에는 기재된 'W'은 'H'의 오기로 보인다.