

서울북부지방법원 2014. 12. 16 선고 2013나4751 판결 [건물철거 및 토지인도등]

재판경과

서울북부지방법원 2014. 12. 16 선고 2013나4751 판결

서울북부지방법원 2013. 6. 14 선고 2012가단14583 판결

전문

원고, 항소인A

피고, 피항소인B

변론종결 2014. 11. 11.

판결 선고 2014. 12. 16.

제1심판결 서울북부지방법원 2013. 6. 14. 선고 2012가단14583 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 서울 중랑구 D 대 59m² 중 별지

감정도 표시 1, 2, 12, 11, 10, 9, 8, 1의 각 점을 차례로 이은 선내 (나)부분 스레트 건물 3m²를 철거하고, 그 부분 토지를 인도하며, 4,141,830원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고의 토지 및 건물 소유

1) 소외 F는 1973. 12. 24. 서울 동대문구 G 전 24평(이후 행정구역이 중랑구로 변경되었다, 이하 일괄하여 '중랑구'로 표시한다) 및 그 지상 세멘부록조 와즙 평가건 영업소 11평 1홉 9작 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 서울 중랑구 G 전 24평은 1979. 7. 23.경 서울 중랑구 E 대 16m²와 서울 중랑구 G 대 63m²로 분할되었다.

2) F는 1980. 9. 12. 소외 H에게 위 각 토지와 그 지상 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었고, H는 1982. 11. 9. 피고에게 위 각 토지와 그 지상 건물에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 한편, 피고가 매수한 위 각 토지와 지상 건물 중 ① 서울 중랑구 G 대 63m²는 도시계획사업 시행으로 도로에 편입되어 1994. 7. 29. 수용되었고, ② 서울 중랑구 G 지상 세멘브록조 와즙 평가건 영업소 11평 1홉 9작(36.99m²) 건물은 1996. 2. 12. 도시계획사업 시행으로 인하여 일부가 헐리게 됨으로써 일부 멸실 및 지번 변경 등을 원인으로 서울 중랑구 E 지상 시멘트브록조 기와지붕 단층 영업소 14.4m²(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관한 표시변경 등기가 1996. 2. 29.경 마쳐졌다.

나. 원고의 토지 소유

한편, 원고는 피고 소유 토지에 인접한 서울 중랑구 D 대 59m² 중 3/7 지분에 관하여 2001. 12. 19., 나머지 4/7지분에 관하여 2001. 12. 29. 각 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고의 원고 소유 토지 점유

피고는 이 사건 건물을 소유하면서 원고 소유 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 12, 11, 10, 9, 8, 1의 각

점을 차례로 이은 선내 (나)부분 3m²(이하 '이 사건 계쟁 토지'라 한다)를 이 사건 건물의 대지로 점유·사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 갑 제9호증, 을 제1호증, 을 제4 내지 13호증(가지번호 모두 포함)의 각 기재 또는 영상, 제1심 법원의 서울 중랑구청장, 서울특별시장에 대한 각 사실조회결과, 제1심 법원의 현장검증결과, 제1심 감정인 I의 측량감정결과, 제1심 감정인 J의 항공사진판독감정결과 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고 소유 토지에 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 계쟁 토지를 점유·사용하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물 중 이 사건 계쟁 토지 지상 스레트 건물 3m를 철거하고, 이 사건 계쟁 토지를 인도하며, 그 부분에 관한 임료 상당의 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 점유취득시효 항변에 관한 판단

가. 항변에 관한 판단

1) 주장의 요지 피고는 1982. 11. 9. 서울 중랑구 G 대 63m², 서울 중랑구 E 대 16m² 및 그 지상 세멘부록조 와즙 평가건 영업소 11평 1홉 9작(36.99m²)을 매수한 이래 추가 증축이나 개축 없이 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 계쟁 토지를 점유하여왔으므로 이 사건 계쟁 토지를 시효취득하였기 때문에 원고의 이 사건 청구에 응할 수 없다고 항변한다.

이에 대하여 원고는, 1996년경 도시계획사업 시행에 따라 피고 토지 중 일부가 도로에 편입되어 그 지상 건물의 일부도 철거되어 협소해지자 피고는 이 사건 계쟁 토지가 원고 소유임을 알면서도 경계를 침범하여 그 지상 위에 이 사건 건물을 신축하였거나 기존 건물 중 일부를 철거하고 남은 잔여 건물을 무단으로 증축하면서 비로소 원고 소유 토지의 경계를 침범하였으므로, 이 사건 계쟁 토지에 대한 피고의 점유는 도시계획사업이 시행된 1996년경 무렵부터이고 변론종결일 현재 그 점유기간이 취득시효 법정기한 20년이 되지 아니하였다고 주장한다.

2) 판단 우선 이 사건 건물이 1996년경 신축된 것인지 여부에 관하여 살피건대, 갑 제2, 4, 7, 9, 13호증, 을 제4, 10, 13, 14호증(가지번호 모두 포함)의 각 기재 및 영상, 제1심 감정인 I의

측량감정결과, 제1심 감정인 J의 항공사진판독감정결과, 당심 법원의 기술법인 단평 주식회사에 대한 감정촉탁결과, 당심 법원의 동아항업 주식회사에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 각 사정, 즉 원고 토지 지표면이 피고 토지 지표면보다 높아 그 경계 부근 원고 토지에 축대가 쌓여 있어 경계 역할을 하였으나 도로가 개설되면서 1995년경 원고 토지에 있던 K 경로당 건물이 철거되어 그 무렵부터 원고 토지는 나대지로 남게 되었던 반면, 피고의 토지는 서울 중랑구 G 대 63m²가 도로에 편입되어 그 지상 건물 일부가 철거되었고 서울 중랑구 E 토지 위에 건물의 일부가 남게 되었던 점, 피고의 기존 건물은 별지 도면1 그림과 같이 직사각형 모양의 건물이었는데, 도시계획사업 시행 이후 피고의 서울 중랑구 E 토지가 삼각형 모양으로 남게 됨에 따라 그 위에 잔존하는 건물도 그와 같은 모양으로 남게 된 점, 그런데 이 사건 건물 동남쪽 외벽 가운데 이 사건 계쟁 토지에 건립된 부분 및 그와 인접한 서울 중랑구 L 토지 위에 건립된 부분에서 각 추출한 시멘트를 감정한 결과, 시멘트의 색깔, 재료, 압축 강도가 상이하어 같은 동남쪽 외벽이라도 그 축조시점이 다르다고 감정된 것에 비추어 피고가 1996년 도시계획사업 시행 무렵 건물 동남쪽 외벽 일부에 시멘트공사를 한 것으로 보이는 점, 또한 항공사진판독감정결과에 의하면, 별지 도면1 그림과 같이 1997년경 이 사건 건물의 동남쪽 현황선 방향은 1994년경 피고 기존 건물의 동남쪽 현황선 방향과 달리 피고 소유 토지 방향으로 약간 틀어져 변경된 것으로 보이고, 1997년도 이 사건 건물의 동남쪽 현황선은 피고 소유 토지의 동쪽 경계 끝단과 직각으로 연결하였을 때 15cm 떨어져 있는 반면 1994년도 피고 기존 건물의 동남쪽 현황선은 55cm나 떨어져 그 차이를 분명히 보이고 있는 점 등을 종합하여 보면, 피고가 1996년도 도시계획사업 시행 무렵 기존 건물을 완전히 철거한 다음 이 사건 건물을 신축하였다고 보기는 어려우나, 철거되고 남은 잔존 건물을 이 사건 건물과 같은 형상으로 개축한 것으로 보인다.

나아가 개축 전후하여 피고가 이 사건 계쟁 토지를 점유하였는지 여부에 관하여 보건대, 앞서 거시한 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들, 즉 피고는 1982. 11. 9. 지상 건물과 함께 그 대지를 매수, 취득하였는데, 당시 항공사진판독감정결과에 의하면 별지 도면1 그림과 같이 직사각형 모양의 피고 기존 건물의 동남쪽 현황선이 이미 이 사건 계쟁 토지를 포함한 원고 토지의 일부를 침범하여 건축되어 있었던 것으로 보이는 점, 당시 위 현황선은 피고 건물의 외벽 또는

처마부분으로 보이고 원고 토지와 현실적 경계 구실을 하였을 것으로 보이는 점, 1996년경 개축 후 이 사건 건물의 동남쪽 현황선 방향이 변경되어 원고 토지를 침범한 위치 및 면적에 변동이 있긴 하나, 별지 도면1 그림과 같이 이 사건 건물의 위치는 원고 토지를 추가로 침범한 것이 아니라 오히려 피고 기존 건물의 동남쪽 현황선보다 피고 토지 방향으로 일부 틀어져 후퇴된 것으로 보이고, 그 면적 역시 원고 토지를 침범한 기존 건물의 부지보다는 줄어들어 이 사건 계쟁 토지에 불과한 점 등을 종합하여 보면, 피고는 기존 건물을 매수할 무렵부터 기존 건물의 대지로 이 사건 계쟁 토지를 점유하고 있었던 것으로 보인다.

따라서 피고는 1982. 11. 9. 피고의 기존 건물과 함께 그 대지를 매수·취득하여 점유를 개시하면서 착오로 이 사건 계쟁 토지를 그가 매수·취득한 대지에 속하는 것으로 믿고 개축 전후 계속하여 소유의 의사로 평온·공연하게 점유를 하여 왔다고 보이므로, 이 사건 취득시효의 기산점이 되는 1982. 11. 9. 피고 소유의 기존 건물을 취득한 때로부터 20년이 경과한 2002. 11. 9. 이 사건 계쟁 토지에 대한 피고의 취득시효가 완성되어 정당한 점유권원이 있다 할 것이어서 피고의 위 항변은 이유 있다.

나. 원고 주장에 관한 판단

원고는 원고의 건물 신축을 위한 경계측량일 직후인 2002. 2. 27.경 피고의 경계 침범 사실을 확인하고 수차례에 걸쳐 피고에게 이 사건 계쟁 토지 위 건물의 철거 및 그 대지 인도를 요구하였고, 2009. 12. 11.자 및 2010. 1. 14.자 각 내용증명으로 서면통보까지 하였으므로, 피고의 점유는 그 무렵부터 타주점유로 전환되었고, 피고의 취득시효는 중단되었다고 주장한다.

살피건대, 원고가 주장하는 위와 같은 사정만으로는 피고의 점유가 타주점유로 전환되었다거나 그 시효가 중단되었다고 보기 어렵고, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고의 타주점유 또는 시효중단 사유를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론을 같이 하여 정당하고, 원고의 피고에 대한 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사지상목

판사정동혁

판사신명희

별지