

춘천지방법원 2023. 6. 20 선고 2021가단551 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2023. 5. 9.

판 결 선 고 2023. 6. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 부동산의 표시 기재 건물 중 별지 감정도 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 27㎡를 철거하고,
나. 춘천시 D 전 734㎡ 중 위 27㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 춘천시 E(이하 ‘춘천시 F’를 생략하고 ‘E’라고만 한다) G 전 734㎡(이하 ‘G 토지’라 한다)에 관하여 1974. 10. 11. 매매를 원인으로 1978. 10. 13. 소유권이전등기를 마치고 현재 소유하고 있다. 피고는 H 대 264㎡(이하 ‘H 토지’라 한다) 및 H 토지 외 1필지 지상 별지 부동산의 표시 기재 건물(이하 ‘피고 건물’이라 한다)에 관하여 2020. 3. 23. 매매를 원인으로 2020. 4. 20. 소유권이전등기를 마치고 현재 소유하고 있다. 원고 소유의 G 토지와 피고 소유의 H 토지는 인접하여 있다.

나. 피고 건물 중 일부가 원고 소유의 G 토지 중 별지 감정도 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 12의 각 점을 순차로 한 선내 ‘ㄴ’ 부분 27㎡를 침범하고 있다(이하 ‘침범부분’이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 3, 4, 제2호증의 1, 2, 제3호증 내지 제4호증의 2의 각 기재, 갑 제5호증의 1 내지 7, 제10호증의 각 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 춘천지사에 대한 2021. 11. 25.자 감정촉탁회신결과, 변론 전체의 취지

2. 철거 및 인도의무

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 특별한 사정이 없는 한 피고 건물 중 위 침범부분을 철거하고 위 침범부분 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 취득시효 완성 주장에 관한 판단

피고는 피고 건물의 종전 소유자들이 위 침범부분을 소유의 의사로 평온, 공연하게 20년간 점유하여 취득시효가 완성되어 원고에 대하여 위 침범부분에 관한 소유권이전등기청구권을 취득하였고 피고가 그 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있으므로 위 철거 및 인도의무가 없다고 주장한다.

부동산의 점유권원의 성질이 분명하지 않을 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되나, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지는 않다고 보아야 하므로, 이로써 소유의 의사가 있는

점유라는 추정은 깨어진다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조). 자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인해 보지 아니한 탓에 착오로 건물이 인접 토지의 일부를 침범하게 되었다고 하더라도 그것이 착오에 기인한 것인 이상 그것만으로 그 인접 토지의 점유를 소유의 의사에 기한 것이 아니라고 단정할 수는 없다고 할 것이나, 일반적으로 자신 소유의 대지 상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977, 42984, 42991 판결 등 참조). 점유자의 승계인은 자기의 점유만을 주장하거나 자기의 점유와 전점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있으나(민법 제199조 제1항), 전점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 하자도 계승한다(민법 제199조 제2항). 상속에 의하여 점유권을 취득한 경우에는 상속인이 새로운 권원에 의하여 자기 고유의 점유를 시작하지 않는 한 피상속인의 점유를 떠나 자기만의 점유를 주장할 수 없고, 선대의 점유가 타주점유인 경우 선대로부터 상속에 의하여 점유를 승계한 자의 점유도 그 성질 내지 태양을 달리하는 것이 아니어서 특단의 사정이 없는 한 그 점유가 자주점유로 될 수 없고, 그 점유가 자주점유가 되기 위하여는 점유자가 소유자에 대하여 소유의 의사가 있는 것을 표시하거나 새로운 권원에 의하여 다시 소유의 의사로서 점유를 시작하여야 한다(대법원 2004. 9. 24. 선고 2004다27273 판결 등 참조).

갑 제1호증의 4, 제3호증, 을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 건물은 I이 1955년경 건축허가를 받아 신축하였고 J(I의 아들로서 I의 상속인)이 2015. 10. 13.

소유권보존등기, K이 2019. 12. 27.자 매매계약을 원인으로 하여 같은 날 소유권이전등기, 피고가 2020. 3. 23.자 매매계약을 원인으로 하여 2020. 4. 20. 소유권이전등기를 각 마친 사실이 인정되는바, 피고 건물이 신축된 1955년경으로부터 20년 이상 I, J, K, 피고가 순차적으로 피고 건물을 소유하면서 위 침범부분을 점유해왔다고 할 것이다.

그러나 다툼 없는 사실, 위 인정사실, 앞서 든 각 증거, 갑 제8호증, 을 제4호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 춘천지사에 대한 2022. 7. 22.자 감정축택회신결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정을 종합하면, 피고가 주장하는 I, J, K의 점유는 침범부분이 타인 소유 토지임을 알면서 한 점유에 해당하여 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다 할 것이고, 을 제1 내지 8호증의 각 기재만으로는 이를 뒤집기에 부족하며 달리 위 각 점유가 소유의 의사에 의한 것임을 인정할 증거가 없으므로, 자주점유의 추정을 전제로 하는 이 부분 피고의 주장은 더 살필 필요 없이 이유 없다.

① 피고 건물의 전체 면적은 64.13㎡이고 그 중 침범부분이 27㎡에 달하여 전체 면적 중 상당한 부분인 약 42.1%를 차지하고 있다. 이 법원의 한국국토정보공사 춘천지사에 대한 2021. 11. 25.자 감정축택회신결과 및 항공사진(갑 제5호증의 2)에 의하면 침범부분은 별지 감정도과 같이 원고 소유 G 토지를 움푹하고 깊게 파고 들어가는 모양이다. 따라서 경계측량을 제대로 한 후 피고 건물을 신축하였더라면 위와 같이 건물 전체 면적 중 상당한 부분이 침범부분에 해당하면서 깊게 파고 들어가는 모양과 같은 침범부분이 생기기에는 어려웠을 것으로 보인다.

② 지적도(갑 제4호증의 1), 이 법원의 한국국토정보공사 춘천지사에 대한 2022. 7. 22.자 감정축택회신결과에 의하면 피고 건물은 별지 참고도 표시와 같이 아래 부분은 H 토지(피고 소유), 중간 부분은 L 토지(J 소유), 오른쪽 부분은 G 토지(원고 소유)에 걸쳐 전체적으로 ‘┐’자와 유사한 모양이고 H 토지와 L 토지의 가장자리 부분에 신축하는 것이므로 H 토지와 L 토지에 인접한 위 G 토지를 침범함을 쉽게 예상할 수 있었을 것으로 보인다.

③ 앞서 본 법리에 비추어 위 ①, ②를 종합하여 볼 때 피고 건물을 신축한 I(갑 제3호증 등 참조)은 위와 같이 피고 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었던 것으로 보이므로 타주점유라고 할 것이다. J은 I으로부터 피고 건물을 상속받아 위 침범부분에 관한 I의 점유를 승계하였는바 I의 점유와 동일하게 타주점유라 할 것이며 달리 자주점유로 될 수 있는 특단의 사정이 없다. J의 진술서(갑 제8호증)는 J 자신의 점유가 타주점유임을 알았음을 전제로 ‘피고 건물이 원고 소유의 토지 지상에 있어 J은 원고에게 차임을 지급하여 왔다’는 취지이다. K의 진술서(을 제4호증)는 K이 피고 건물을 매수할 당시 타주점유임을 알았음을 전제로 ‘K은 J으로부터 피고 건물을

구입할 당시 J으로부터 위 건물 중 일부가 인접 토지에 저축되어 소재하여 철거 예정이라는 것을 알고 매매계약을 체결하였다'는 취지이다. 따라서 피고 건물이 있는 위 침범부분에 관한 I, J, K의 점유는 모두 타주점유라고 봄이 타당하다. 또한 피고가 자신의 점유개시시점이 2020. 4. 20.이어서 취득시효 완성을 위하여 I, J, K의 점유를 아울러 주장하는 경우 위와 같은 점유의 하자까지 계승한다고 할 것인바, 이 경우 피고의 점유도 타주점유라고 할 것이다.

나. 지상권 취득 주장에 관한 판단

피고는 I, J, K이 위 침범부분에 관하여 지상권을 시효취득하였고 피고가 이를 이전받았는바 위 철거 및 인도의무가 없다고 주장한다.

타인의 토지에 관하여 그 지상 건물의 소유를 위한 지상권의 점유취득시효가 인정되려면, 그 토지의 점유사실 외에도 그것이 임대차나 사용대차관계에 기한 것이 아니고 지상권자로서의 점유에 해당함이 객관적으로 표시되고 계속되어야 하며, 그 입증책임은 시효취득을 주장하는 자에게 있고, 그와 같은 요건이 존재하는가의 여부는 개별사건에서 문제된 점유개시와 건물 등의 건립경위, 대가관계, 건물의 종류와 구조, 그 후의 당사자간의 관계, 토지의 이용상태 등을 종합하여 그 점유가 지상권자로서의 점유에 해당한다고 볼 만한 실질이 있는지의 여부에 의하여 판단하여야 한다(대법원 1993. 9. 28. 선고 92다50904 판결 등 참조). 위 법리에 비추어 살피건대, 피고 건물의 종전 소유자들인 I, J, K이 위 침범부분에 관하여 지상권을 설정하려는 의사로 점유하여 왔다거나 지상권자로서 점유했음이 객관적으로 표시되고 계속되어 왔음을 인정할 증거가 없으므로 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용하므로 주문과 같이 판결한다.

판사 진원두

1) 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 청구취지에는 '24㎡'로 되어 있으나 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 청구취지 및 청구원인에 모두 별지 감정도 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분으로 특정하고 있는바, 위 선내 'ㄴ' 부분의 면적인 27㎡의 오기임이 명백하므로(2022. 8. 18.자 준비서면 등 참조) 정정한다.