

전주지방법원 남원지원 2018. 7. 18 선고 2017가단1067 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고 A

피고 B

변론종결 2018. 6. 27.

판결선고 2018. 7. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 남원시 C 대 206㎡ 중 별지 도면 7 내지 10, 6, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 건물 외벽 5㎡와, 같은 도면 10, 11, 5, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 건물 처마 1㎡를 철거하고, 위 각 부분 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 다툼 없는 사실

아래의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

가. 원고는 2011. 5. 17. 남원시 C 대 206㎡(이하라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마친 이 사건 토지의 소유자이다.

나. 피고는 이 사건 토지에 인접한 남원시 D 대 387㎡(이하라 한다)의 소유자이다. 피고 소유 토지 지상에는 최소 두 동의 피고 소유 창고가 있는데, 그 중 한 창고는 건물의 외벽 부분 중 별지 도면 7 내지 10, 6, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 5㎡(이하 위 창고를라 하고, 침범 부분을 '중 침범 부분'이라 한다)가, 나머지 한 창고는 건물 처마 중 별지 도면 10, 11, 5, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 1㎡(이하 위 창고를라 하고, 침범부분을이라 한다)가 각 이 사건 토지를 침범하고 있다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 이 사건 토지의 소유자로서 그 소유권에 기해 북쪽 창고 및 남쪽 창고 중 각 침범 부분의 철거와 위 각 부분 토지의 인도를 구한다.

피고는 점유취득시효를 주장하나, 북쪽 창고와 남쪽 창고는 건축된 후 20년이 경과하지 않았다. 설령 20년이 경과하였다고 하더라도 피고는 무단으로 이 사건 토지를 침범하여 북쪽 창고와 남쪽 창고를 건축하였으므로 그에 따른 점유는 점유취득시효의 기초가 되는 자주점유에 해당하지 않는다.

나. 피고

피고는 1995년경 무렵 북쪽 창고와 남쪽 창고를 건축하였다. 그로부터 20년이 지난 2015년경 북쪽 창고 및 남쪽 창고 중 각 침범 부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었으므로, 피고는 위 각 부분 토지를 점유할 권리가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 점유로 인한 부동산소유권의 취득기간이 경과하였다고 하더라도 부동산을 점유하는 자가 자신의 명의로 등기하지 않고 있는 사이에 먼저 제3자의 명의로 소유권이전등기가 마쳐지면 특별한 사정이 없는 한 점유자가 그 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없다(대법원 1993. 9. 28. 선고 93다22883 판결 등 참조).

2) 취득시효기간의 계산에 있어 점유기간 중에 당해 부동산의 소유권자의 변동이 있는 경우에는 취득시효를 주장하는 자가 임의로 기산점을 선택하거나 소급하여 20년 이상 점유한 사실만 내세워 시효완성을 주장할 수 없고, 이와 같은 경우에는 법원이 당사자의 주장에 구애됨이 없이 소송자료에 의하여 인정되는 바에 따라 진정한 점유의 개시시기를 인정하고, 그에 더 잡아 취득시효주장의 당부를 판단하여야 한다(대법원 1995. 5. 23. 선고 94다39987 판결 등 참조).

3) 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되므로(민법 제197조 제1항), 점유자가 취득시효를 주장할 때 자신이 소유의 의사로 점유하였음을 증명할 책임은 없고, 오히려 점유가 소유의 의사로 이루어진 것이 아님을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하려는 사람이 증명책임을 부담하는 것이 원칙이다.

그런데 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정할 것은 아니고 점유취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계있는 모든 사정에 비추어 외형적 · 객관적으로 결정하여야 할 문제이므로, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 다른 사람 소유의 부동산을 무단으로 점유한 것이라면 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 하고, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은

깨어진 것이다(대법원 2017. 9. 7. 선고 2017다228342 판결 등 참조).

나. 당사자들의 주장에 대한 구체적 판단

1) 청구원인에 대한 판단

원고는 이 사건 토지의 소유자로서 북쪽 창고 및 남쪽 창고 중 각 침범 부분의 존재 인하여 그 소유권 행사를 방해받고 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 북쪽 창고 및 남쪽 창고의 소유자인 피고는 원고에게 북쪽 창고 및 남쪽 창고 중 각 침범 부분을 철거하고, 위 각 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 점유취득시효 항변에 대한 판단

피고는 이 법원에 북쪽 창고와 남쪽 창고가 각 1995년에 건축되었다는 취지의 내용이 기재된 E 등 명의의 사실확인서(을 제7호증, 가지번호 포함, 이하 같다)를 제출하였다. 증인 F는 이 법정에서 증인으로 출석하여, 피고의 의뢰에 따라 자신이 북쪽 창고와 남쪽 창고를 각 1995년에 건축하였다고 진술하였다.

그러나, ① 민법 제245조 제1항, 제247조 제2항, 제168조 제1호와 가.항 기재의 관련 법리에 따르면, 피고가 원고의 청구에 대해 취득시효로 대항할 수 있기 위해서는 북쪽 창고 및 남쪽 창고가 각 건축된 날이 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 날인 2011. 5. 17.로부터 20년 전과 원고가 이 사건 소를 제기한 것이 기록상 명백한 2017. 7. 28.로부터 20년 전 사이여야 하고, 그렇지 않은 경우에는 취득시효로 대항할 수 없을 것이다. 따라서 이 사건에서 문제되는 북쪽 창고 및 남쪽 창고의 각 건축시기에 관한 사실 인정은 더욱 신중을 기하여야 할 것으로 보인다. ② 그런데 F가 북쪽 창고와 남쪽 창고를 각 건축한 것이 맞는지 자체조차 알 수 있는 근거가 전혀 없다. ③ E 등이 사실확인서의 내용을 제대로 알고 위 사실확인서에 서명하였는지 알 수 없고, 내용을 제대로 알았다고 하더라도 위 사실확인서의 명의자들이 북쪽 창고와 남쪽 창고의 각 정확한 건축시기를 안다는 것을 쉽사리 납득하기 어렵다.

위와 같은 사정을 고려하면, 북쪽 창고와 남쪽 창고가 각 1995년경에 건축되었다는 피고 주장에 부합하는 을 제7호증의 기재와 증인 F의 증언은 이를 믿기 어렵고, 나머지 을 제1 내지 6호증의 각 기재 또는 영상만으로는 위 주장에 부합하는 사실을 인정하기 부족하다. 달리 이를 인정할 증거가 없다.

피고의 항변은 이유 없다.

3) 남쪽 창고 중 침범 부분에 관한 타주 점유 재항변에 대한 가정적 판단

특히 남쪽 창고 중 침범 부분의 경우에는, 갑 제11, 12호증, 을 제2, 3호증의 각 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 남원지사에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 오래 전부터 이 사건 토지와 피고 소유 토지의 경계 중 일부에 담 또는 담 모양의 벽이 설치되어 있던 사실, 남쪽 창고 중 침범 부분은 위 담 또는 벽을 침범하여 건축된 사실, 이는 육안으로도 명백히 확인 가능한 사실이 인정된다.

이에 따르면, 피고는 남쪽 창고를 건축함으로써 남쪽 창고 중 침범 부분의 부지에 대한 점유를 개시할 당시 위 부분에 대한 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 위 부분을 무단으로 점유하였다고 볼 것이다. 피고가 위 부분에 대하여 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 봄이 상당하다. 이러한 점에 있어서도 남쪽 창고 중 침범 부분에 관한 피고의 항변은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

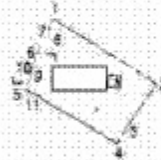
판사 임현준

별지

감 정 도

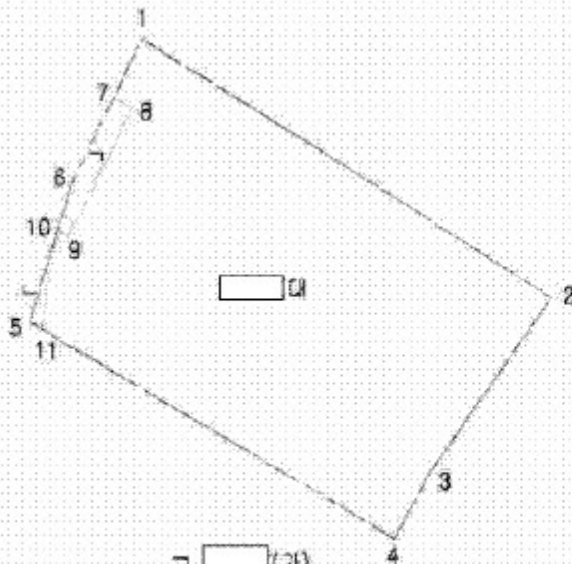
전라북도 남원시

축척 1,200분의 1



가 (가)
나 (나)

참 고 도



가 (가)
나 (나)

범례	명칭
	지적도선
	건물외벽선(가)
	건물처마선(나)

지번	구분	부호	면적(m ²)	점유자
	대	토지	1,2,3,4,5,6,1	206
	(가)	건물외벽	7,8,9,10,6,7	5
	(나)	건물처마	10,11,5,10	1