

서울북부지방법원 2017. 12. 6 선고 2016가단153219(본소), 2017가단136372(반소) 판결  
[건물철거 및 토지인도 등 청구의 소 · 소유권이전등기]

---

## 전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

피고(반소원고) D

변론 종결 2017. 11. 22.

판결 선고 2017. 12. 6.

## 주 문

1. 원고(반소피고)들의 본소 청구를 기각한다.
2. 피고(반소원고)에게, 서울 성북구 E 대 116㎡ 중 별지 도면 표시 2, 9, 10, 11, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 L 부분 1㎡에 대하여, 원고(반소피고) A은 그 중 3/7 지분에 관하여, 원고(반소피고) B, C은 각 2/7 지분에 관하여 각 2002. 1. 13. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 본소와 반소를 통틀어 그 소송비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들에게 서울 성북구

E 대 116㎡ 중 별지 도면 표시 2, 9, 10, 11, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 1㎡ 지상 시멘트벽돌 및 알미늄샷시조 단층 무허가 건축물을 철거하고, 위 토지 부분을 인도하라. 피고는 원고 A에게 688,371원, 원고 B, C에게 각 458,914원 및 2017. 7. 29.부터 위 철거 및 토지의 인도 완료일까지 원고 A에게 월 6,501원, 원고 B, C에게 각 월 4,334원의 각 비율로 계산을 돈을 지급하라.

반소 : 주문 제2항과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고들의 피상속인인 F가 1989. 11. 8. 서울 성북구 E 대 116㎡(이하 '원고들 토지'라 한다)의 소유권을 취득하였다가 원고들이 2010. 5. 22. 상속을 원인으로 그 소유권을 이전받았다(원고 A 3/7 지분, 원고 B, C 각 2/7 지분).

나. 원고들 토지의 북쪽으로 서울 성북구 G 대 36㎡이 연접하여 있고 그 지상에는 1966년경 소유권보존등기를 마친 목조 시멘트 와즙 평가건 주택 건평 7평 1홉 1작이 있다. 피고는 H으로부터 위 G 토지와 건물을 매수하여 1982. 1. 13. 그 소유권을 취득하였다(이하 위 G 토지를 '피고 토지'라 하고, 그 지상 건물을 '피고 건물'이라 한다).

다. 피고 건물 중 별지 도면 표시 2, 9, 10, 11, 3, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 1㎡(이하 '이 사건 침범부분'이라 한다)가 원고들 토지를 침범하고 있다. 이 사건 침범부분은 시멘트벽돌과 창호새시로 만들어진 수 ㎡의 폐쇄형 부속공간의 일부로서 창고 겸 빨래 건조실 등으로 사용되고 있다.

라. 피고가 H으로부터 매수할 당시 이 사건 침범부분을 포함한 폐쇄형 부속공간에는 장독대가 있었는데, 1997년경 피고가 개축하면서 장독대를 철거하고 폐쇄형 부속공간으로 만들어 사용하고 있다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 3, 6호증(가지번호 포함), 감정인 I의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자의 주장 및 판단

### 가. 당사자의 주장

원고들은 본소로써 이 사건 침범부분의 철거와 인도, 점유 부당이득반환을 청구한다. 피고는 이 사건 침범부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다며 본소에 대하여 항변함과 동시에 반소로써 점유취득시효 완성을 원인으로 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

### 나. 판단

피고가 피고 토지와 피고 건물의 소유권을 취득한 1982. 1. 13.부터 소유의 의사로 평온, 공연하게 이 사건 침범부분을 점유한 것으로 추정되고, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 3, 5, 6, 7호증(가지번호 포함)의 기재, 감정인 I의 측량감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래 ① 내지 ④항에 비추어 보면, 피고가 이 사건 침범부분을 무단으로 점유하였다고 볼 수 없다.

① 이 사건 침범부분의 면적은 1㎡로서 피고 토지 면적의 3%, 원고들 토지 면적의 1%에도 미치지 못한다.

② 원고들 토지와 피고 토지 그리고 이에 연접한 토지는 모두 소규모 주택들이 밀집한 지역으로서 지상 경계에 담이 축조되지 않았기 때문에 건물의 외벽선 외에는 지상 경계선을 구분하기 어렵다. 특히 피고 건물과 원고들 토지의 건물은 불과 1m 내외의 간격을 두고 건물 외벽이 떨어져 있고, 그 사이의 협소한 공간은 특별한 용도로 사용되지 않은 채 물건들이 방치되어 있어 지상 경계를 구분하기 더욱 어렵다.

③ 또한 원고들 토지와 피고 토지는 남북으로 연접하여 그 경계가 일직선으로 이어져 있다가 이 사건 침범부분에 이르러 피고 토지 안쪽으로 틀어져 있다. 그 경계의 일직선을 자연스럽게 연결한다면 이 사건 침범부분은 피고 토지에 속하게 되므로, 정밀한 측량을 하지 않고는 이 사건 침범부분이 원고들 토지에 속한다는 것을 알기 어렵다.

④ 피고가 1997년경 목조 건물을 개축하면서 이 사건 침범부분에 폐쇄형 부속공간을 새로 설치하였으나, 개축의 규모에 비추어 볼 때 측량을 요하는 정도로 보이지 않고, 더욱이 이 사건

침범부분에는 종전부터 피고 건물에 속한 장독대가 있었기 때문에 피고가 폐쇄형 부속공간의 설치로 원고들 토지를 침범한다는 사실을 알기 어렵다.

따라서 피고는 점유개시일부터 20년이 경과한 2002. 1. 13. 이 사건 침범부분에 관한 점유취득시효를 완성하였다. 원고들은 점유취득시효 완성 당시의 소유자인 F로부터 상속을 원인으로 이 사건 침범부분에 관한 소유권을 이전받았으므로, 원고에게 각 상속지분에 관하여 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

### **3. 결론**

그렇다면 원고들의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사임창현**

별지