

광주지방법원 장흥지원 2023. 2. 8 선고 2021가단6571(본소), 2022가단6745(반소) 판결
[토지인도 등 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 길탁균

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인(유한) 바른길

담당변호사 한상중

변론 종결2023. 1. 18.

판결 선고2023. 2. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 전라남도 장흥군 C 대 169㎡ 중 별지1 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11, 13, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 100㎡'에 관하여 2014. 1. 20. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소 청구취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 전라남도 장흥군 C 대 169㎡ 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ'부분 25㎡ 지상 건물, 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 3㎡ 지상 건물, 같은 도면 표시 12, 13, 14, 15, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ'부분 지상 담장 및 대문 등 지장물을 각 철거하고, 별지1 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 100㎡를 인도하라.

2. 반소 청구취지

주문 제1항과 같다.1)

이 유

1. 기초사실

가. 전라남도 장흥군 D 대 261㎡는 원고의 부친인 E 명의의 1994. 1. 19.자 소유권이전등기가 마쳐져 있던 토지로, 광주지방법원 장흥지원 2011. 1. 13. 접수 제510호로 2011. 1. 12.자 증여를 원인으로 하는 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이후 위 토지에서 전라남도 장흥군 F 대 47㎡ 및 C대 169㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)가 분할되었다.

나. 이 사건 토지 인근의 전라남도 장흥군 G 대 602㎡는 피고의 부친인 H 명의의 1973. 3. 12.자 소유권이전등기가 마쳐져 있던 토지로, 광주지방법원 장흥지원 2008. 8. 26. 접수 제14722호로 2008. 8. 20.자 증여를 원인으로 하는 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이후 위 토지에서 전라남도 장흥군 I 대 14㎡가 분할되어 위 토지는 전라남도 장흥군 G 대 588㎡(이하 '피고 소유 토지'라 한다)가 되었다.

다. 한편 피고 소유 토지 지상에는 피고가 소유한 건물들이 존재하는데, 이 사건 토지에 대한 측량감정결과 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ'부분 25㎡, 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 3㎡, 같은 도면 표시 12,

13, 14, 15, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ'부분(이하 '이 사건 경계 부분'이라 한다)에 무허가건물 및 피고 건물의 출입을 위한 대문과 외벽 담장 등이 설치되어 있고(이하, 피고 소유 토지 지상에 존재하는 건물을 '피고 건물'이라 하고, 경계 부분에 존재하는 무허가건물을 '이 사건 건물'이라 한다), 위 외벽 담장 등 안쪽에 해당하는 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ'부분 100㎡(이하 '이 사건 점유 부분'이라 한다)가 이 사건 건물 등 점유를 위한 부지로 이용되고 있음이 확인되었다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 장흥강진지사에 대한 감정축타결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고 소유의 이 사건 건물과 피고의 건물들을 위한 담장, 대문이 원고 소유의 이 사건 토지를 침범하고 있다. 따라서 피고는 이 사건 경계 부분에 존재하는 건물 및 담장 등을 모두 철거하고, 이 사건 점유 부분을 원고에게 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고의 부친 H은 1973년경 피고 소유 토지와 이 사건 점유 부분을 함께 매수하여 이를 피고 건물 부지 등으로 이용하여 왔다. 이후 H은 2008. 8.경 피고에게 위 토지들을 증여하였고, 피고는 소유의 의사로 2008. 8.경부터 피고 소유 토지 및 이 사건 점유 부분을 점유하여 왔다.

따라서 이 사건 토지에 관한 소유권 변동이 있었던 1994. 1. 20.부터 20년이 경과한 2014. 1. 20. 이 사건 점유 부분에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이므로, 피고는 점유취득시효의 완성으로 원고의 청구에 대항할 수 있고, 원고는 피고에게 이 사건 점유 부분에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 본소 청구원인에 관한 판단

앞서 본 사실 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고 소유의 이 사건 건물 등이 원고 소유의 이 사건 토지

지상에 존재하고 있음과 피고가 이 사건 점유 부분을 건물 부지 등으로 점유하고 있음이 인정되므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 경계 부분 지상 건물 등을 철거하고, 이 사건 점유 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 점유취득시효완성 항변 및 반소청구에 관한 판단

1) 관련법리 전후 양시에 점유한 사실이 있는 때에는 그 점유는 계속한 것으로 추정되고(민법 제198조), 취득시효기간 중 계속해서 등기명의자가 동일한 경우에는 그 기산점을 어디에 두든지 간에 취득시효의 완성을 주장할 수 있는 시점에서 보아 그 기간이 경과한 사실만 확정되면 충분하므로, 전 점유자의 점유를 승계하여 자신의 점유기간을 통산하여 20년이 경과한 경우에 있어서도 전 점유자가 점유를 개시한 이후의 임의의 시점을 그 기산점으로 삼을 수 있다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다8496, 8502 판결 등 참조). 그리고 부동산에 대한 점유취득시효가 완성된 후 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 하지 않고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우라 하더라도 당초의 점유자가 계속 점유하고 있고 소유자가 변동된 시점을 기산점으로 삼아도 다시 취득시효의 점유기간이 경과한 경우에는 점유자로서는 제3자 앞으로의 소유권 변동시를 새로운 점유취득시효의 기산점으로 삼아 2차의 취득시효의 완성을 주장할 수 있다(대법원 2009. 7. 16. 선고 2007다15172, 15189 전원합의체 판결 등 참조).

한편 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조).

따라서 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같이 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우에도 원래 자주점유의 권원에 관한 입증책임이 점유자에게 있지 아니한 이상 그 주장의 점유권원이 인정되지 않는다는 사유만으로 자주점유의 추정이 반복된다거나 또는 점유권원의 성질상 타주점유라고 볼 수는 없고, 더 나아가 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 증명되어야 비로소 자주점유의 추정이 깨어진다고 할 것이다(대법원 2007. 2. 8.

선고 2006다28065 판결, 대법원 2009. 8. 20. 선고 2009다30878 판결 등 참조).

2) 판단 가) 이 사건 토지 인근의 피고 소유 토지에 관하여 1973. 3. 12. 피고 부친 H 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실, 피고 소유 토지와 이 사건 점유 부분이 피고 건물 및 이 사건 건물을 위한 하나의 집터로 사용되고 있고 이 사건 경계 부분에 외벽 담장, 대문 등이 존재하는 사실은 앞서 본 바와 같다. 이에 을 제3 내지 5, 7, 8호증의 각 기재 또는 영상, 증인 J의 증언을 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때, H이 피고 건물 등을 위한 부지로 이 사건 점유 부분에 관한 점유를 개시하였고, 현재도 같은 용도로서의 점유가 이루어지고 있다고 인정할 수 있다.

(1) 이 사건 토지는 셋길로 분단되어 일부는 과거 원고가 소유하였던 전라남도 장흥군 F 대 169m²에 인접하고 있고, 나머지 부분은 피고 소유의 토지에 인접하여 피고 건물 등 집터로 이용되고 있다. 이와 같은 토지 이용이 이루어진 시기를 항공사진을 통해 살펴건대, 1972년경부터 이 사건 점유 부분에 이 사건 건물이 존재하였던 것으로 보이고, 1973년경부터 1976년경 사이에 피고 소유 토지에 피고 건물이 신축된 것으로 보이며, 1985년경부터 셋길이 존재하였음을 확인할 수 있는 바, 현재와 같은 토지 이용이 H이 피고 소유 토지를 매수하여 건물을 신축한 1973년경부터 계속되어 왔음을 알 수 있다.

DOCUMENT: 1972. 11. 28.자 항공사진(을 제4호증의 11). 셋길은 불분명하지만 이 사건 점유 부분에 존재하는 건물(이 사건 건물)의 형상이 확인된다.(이미지 생략)

DOCUMENT: 1976. 5. 28.자 항공사진(을 제4호증의 10). 마찬가지로 셋길은 불분명하지만 이 사건 점유 부분에 존재하는 건물이 확인되고, 피고 소유 토지 지상에 건물이 신축되었음이 확인된다.(이미지 생략)

DOCUMENT: 1985. 5. 16.자 항공사진(을 제4호증의 9). 여전히 건물이 존재함이 확인되고, 셋길의 존재가 미약하게나마 확인된다.(이미지 생략)

DOCUMENT: 1990. 11. 29.자 항공사진(을 제4호증의 8). 이 사건 건물 위쪽으로 셋길이 존재함을 확인할 수 있다.(이미지 생략)

DOCUMENT: 2010. 6. 9.자 항공사진(을 제4호증의 3).(이미지 생략)

DOCUMENT: 2021. 5. 3.자 항공사진(을 제4호증의 1).(이미지 생략)

(2) 증인 J 또한 1973년경부터 피고 소유 토지와 이 사건 토지, 샛길 등이 현재와 유사한 형태로 이용되어 왔고, 당시 이 사건 건물이 존재하였으며, 피고의 가족이 그 무렵부터 피고 건물에서 거주해왔다고 증언하였다. 비록 증인 J의 증언은 약 50년 전의 일에 관한 것으로 증인이 세부적인 부분에 대해서는 명확한 기억을 하지 못하고 있다고 보이기는 하나, 증인의 증언이 진실에 반한다고 의심할 만한 별다른 사정이 없다.

(3) 나아가 이 사건 토지에 존재하는 샛길과 담장, 건물의 형상이나 노후화 정도 등에 비추어 보더라도 현재와 같은 토지의 이용은 오랜 기간 동안 계속되었다고 보이고, 피고가 점유취득시효 완성의 기산점으로 주장하는 1994. 1. 20. 이후에 이 사건 점유 부분에 관한 점유가 개시되었다고 볼만한 다른 사정도 없다.

나) 따라서 피고 소유 토지에 관한 소유권이전등기를 마치고 그 무렵 이 사건 점유 부분에 관한 H의 점유를 승계한 피고로서는 이 사건 토지의 소유권자가 원고로 변경된 1994. 1. 20.을 점유취득시효완성의 기산점으로 삼아 H의 점유를 통산하여 점유취득시효 완성을 주장할 수 있다고 할 것이고 이러한 피고의 점유는 소유의 의사 있는 것으로 추정되는 바, 위 기산점으로부터 20년이 경과한 2014. 1. 20. 이 사건 점유 부분에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 인정된다.

다) 한편 이에 관하여 원고는 H이 피고 소유 토지를 매수한 후 담장 구축을 통해 경계선을 형성하였을 가능성 등을 배제할 수 없으므로 H 또는 H의 점유를 승계한 피고에게 소유의 의사가 있다고 단정할 수 없다는 취지로 주장하고, 이 사건 점유 부분이 이 사건 토지 전체 면적 중 상당부분을 차지하는 사정과 이 사건 점유 부분에 관한 점유 권원이 다소 불분명한 것으로 보이는 사정은 인정할 수 있다.

라) 그러나 앞서 본 법리와 같이 점유 권원이 불분명하다는 사정만으로 자주점유 추정이 반복된다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 제출된 증거에 의하여 인정할 수 있는 이 사건 토지에 존재하는 샛길 등 토지 이용현황 등에 비추어 볼 때 점유 개시 경위에 관한 피고의 주장은 일응 수긍이 가고 H의 점유가 소유의 의사 없는 권원에 바탕을 둔 점유라고 볼 만한 다른 사정이 없으므로, 원고가 제출한 증거만으로 피고에게 소유의 의사가 없다고 볼 수는 없다. 따라서 원고의 주장은 이를 받아들일 수 없다.

다. 소결론

결국, 이 사건 점유 부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이므로 원고의 본소청구에 대한 피고의 항변 및 피고의 원고에 대한 반소청구는 이유 있다. 따라서 원고의 본소청구는 이를 받아들일 수 없고, 원고는 피고에게 이 사건 토지 중 이 사건 점유 부분에 관하여 2014. 1. 20. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사남요섭

별지

- 1) 반소 청구취지 중 '별지1 도면 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 4의 각 점을 차례로 연결한' 부분은 별지1 도면에 비추어 오기로 보이므로 이를 주문과 같이 선택한다.
- 2) 현재는 도로가 되어 장흥군의 소유가 되었다.