

대구지방법원 의성지원 2017. 8. 16 선고 2017가단171(본소), 2017가단10598(반소) 판결
[건물등철거 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B농업협동조합

변론 종결 2017. 7. 12.

판결 선고 2017. 8. 16.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 경북 군위군 C대 516㎡ 중 별지 도면 표시 1~3, 14~17, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 64㎡에 관하여 2001. 9. 3. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소 청구취지

피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)에게,
가. 주문 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 중 별지 도면 표시 15, 16, 18, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분 17㎡ 지상 시멘트블록조 스투트 지붕 단층 창고를 철거하고,

나. 이 사건 토지 중 주문 제1항 기재 'ㄴ' 부분 81㎡를1) 인도하고,
다. 5,445,120원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
라. 2017. 3. 1.부터 피고의 위 가.항 및 나.항 기재 철거 및 인도완료일 또는 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권상실일까지 월 53,760원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소 청구취지

원고는 피고에게 이 사건 토지 중 주문 제1항 기재 'ㄴ' 부분 64㎡에 관하여 1995. 10. 6. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고(개명 전: D)는 1989. 5. 8. 이 사건 토지를 매수하여 1989. 5. 24. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. E농업협동조합(명칭변경 전: F농업협동조합)은 1975. 10. 6. 이 사건 토지에 연접한 G대 885㎡(이하 'G 토지'라고 한다)를 매수하여 같은 날 소유권이전등기를 마쳤고, 위 지상에 시멘트블록조 스테이지붕 단층 창고 330㎡를 신축하여 1981. 9. 3. 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 피고는 2006. 5. 1. 위 조합을 합병한 후 2010. 11. 10. G 토지 및 그 지상 건물(이하 '피고 창고'라고 한다)에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 한편, 피고 창고 일부는 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 15, 16, 18, 15의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분 17㎡에 건축되었고, 피고는 이 사건 토지 중 주문 제1항 기재 'ㄴ' 부분 64㎡(이하 '계쟁 부분'이라 한다)를 위 건물 대지 등으로 점유·사용 중이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증, 을 제2~4, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호

포함, 이하 같음)의 각 기재, 한국국토정보공사 군위지사에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 반소 청구에 관하여

가. 피고 주장

피고는 G 토지를 매수한 1975. 10. 6. 이래 20년 이상 이 사건 토지 중 계쟁 부분을 점유하여 취득시효가 완성되었으므로 원고를 상대로 위 계쟁 부분에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 취득시효의 기산점

점유기간 중에 당해 부동산의 소유권자에 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 이를 바탕으로 취득시효 주장의 당부를 판단하여야 한다(대법원 1993. 10. 26. 선고 93다7358 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고가 주장하는 위 계쟁 부분에 관한 점유기간 중인 1989. 5. 24. 이 사건 토지의 소유명의자가 원고로 변경되었으므로, 법원은 피고 주장에도 불구하고 소송자료에 의하여 E농업협동조합 또는 피고의 진정한 점유개시시기를 가려야 하는데, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면 1981. 9. 3.을 취득시효의 기산점으로 봄이 타당하다.

① 피고 창고는 1981.경 신축되어 1981. 9. 3. 소유권보존등기가 마쳐졌고, 그 무렵부터 E농업협동조합 또는 피고가 이 사건 토지 중 계쟁 부분을 점유한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

② 피고는 1975. 10. 6. G 토지 매수 당시 계쟁 부분 경계에 담장이 설치되어 있었고 지표면 간 고저차가 있어 그 무렵부터 계쟁 부분에 관한 점유가 개시되었다고 주장하나, 을 제5호증에 표시된 담장 위치는 별지 도면 표시 3, 14의 각 점을 연결한 계쟁 부분의 경계선과 육안상으로도 차이가 있으므로, 을 제4, 5, 7, 8호증의 기재만으로는 1975. 10. 6.부터 피고가 점유한 부분이 계쟁 부분 경계와 일치한다고 보기 어렵다.

다. 반소 청구원인에 관한 판단

E농업협동조합이 1981. 9. 3. 피고 창고를 신축하여 계쟁 부분에 관한 점유를 개시한 후 피고가

2006. 5. 1. 위 조합을 합병하여 그 점유를 승계한 사실은 앞서 본 바와 같고, 민법 제197조 제1항에 따라 위 점유는 소유의 의사로 평온, 공연하게 한 것으로 추정되므로, 그 점유개시일로부터 20년이 지난 2001. 9. 3. 계쟁 부분에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이다.

따라서 원고는 피고에게 이 사건 토지 중 계쟁 부분에 관하여 2001. 9. 3. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

라. 원고 항변에 관한 판단

원고는 E농업협동조합이 이 사건 토지와의 경계를 알면서도 이를 침범하여 무단으로 점유를 개시하였으므로 자주점유의 추정이 깨어졌다고 항변한다.

자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와의 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 없다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2009다1078 판결 등 참조). 한편 점유의 시초에 자신의 토지에 인접한 타인 소유의 토지를 자신 소유의 토지의 일부로 알고서 이를 점유하게 된 자는 나중에 그 토지가 자신 소유의 토지가 아니라는 점을 알게 되었다고 하더라도 그러한 사정만으로는 그 점유가 타주점유로 전환되는 것은 아니라 할 것이다(대법원 2001. 5. 29. 선고 2001다5913 판결 등 참조).

위와 같은 법리에다가, 앞서 본 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 창고가 침범하여 건축된 면적은 17m²에 불과하여 통상 있을 수 있는 착오 정도를 넘어선다고 보기 힘든 점, ② 원고가 1989. 5. 24. 이 사건 토지와 함께 매수한 지상 주택에는 경계담장이 축조되어 있었는데, 계쟁 부분은 위 담장 밖에 있는 점(위 담장은 2017.경 위 주택 건물이 철거되면서 함께 철거된 것으로 보인다), ③ E농업협동조합이나 피고가 계쟁 부분을 장기간 점유하였음에도 원고가 그에 관하여 이의를 제기하였다고 볼 만한 아무런 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 원고 주장과 같은 사정만으로는 자주점유의 추정이 반복되었다고 볼 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 항변은 받아들이지 아니한다.

3. 본소 청구에 관하여

가. 본소 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고가 이 사건 토지 중 계쟁 부분을 피고 창고 대지 등으로 점유·사용하여 원고의 위 토지에 대한 소유권행사를 방해하고 있으므로, 피고는 일응 원고에게 위 계쟁 부분을 인도하고, 그 지상에 건축되어 있는 피고 창고 일부를 철거할 의무가 있으며, 또한 위 철거 및 인도완료일 또는 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권상실일까지 계쟁 부분에 관한 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 시효취득항변에 관하여

피고는 위 2. 가.항 기재와 같이 계쟁 부분을 시효취득하였으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 항변한다.

살피건대, 피고의 계쟁 부분에 관한 점유취득시효가 이미 완성되었음은 앞서 살펴본 바와 같고 이를 수인하여야 하는 원고로서는 더 이상 피고에 대하여 계쟁 부분의 인도 및 그 지상 피고 창고의 철거를 구할 수 없다(대법원 1988. 5. 10. 선고 87다카1979 판결, 대법원 1993. 5. 25. 선고 92다51280 판결 등 참조).

따라서 이를 지적하는 피고의 항변은 이유 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사고종완

별지

1) 위 'ㄴ' 부분은 64㎡에 불과하나, 착오로 '가' 부분 면적인 17㎡를 가산한 것으로 보인다.