

대전지방법원 2023. 3. 2 선고 2021가단137235(본소), 2022가단105358(반소) 판결

[소유권이전등기 · 토지인도 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 대전제일

담당변호사 안현준

피고(반소원고)1. B

2. C

3. D

4. E

피고들 소송대리인 법무법인 우공

담당변호사 김경수, 이명의, 최지혜

변론 종결2023. 2. 2.

판결 선고2023. 3. 2.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들에게 대전 서구 F 대 3,038㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선 안의 'ㄴ'부분 438㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 'ㄴ'부분 토지를 인도하라.

2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 대전 서구 F 대 3,038㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선 안의 'ㄴ'부분 438㎡에 관하여, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) B은 9,114/30,380 지분, 피고 D, E은 각 3,038/30,380 지분, 피고 C은 9,114/30,380 지분에 대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 2006. 8. 25. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.
반소: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 대전 서구 G 대 3,306㎡(이하 '원고 토지'라 한다)를 매수하여 1986. 8. 25.

소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B은 원고 토지와 인접한 대전 서구 F 대 3,038㎡(이하 '피고 토지'라 한다)을 매수하여 1982. 4. 9. 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 B은 피고 토지 중 각 3,038/30,380 지분을 H, I, 피고 D, 피고 E에게, 9,114/30,380 지분을 피고 C에게 각 증여하고 2005. 5. 19. 이를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. I은 피고 토지 중 자신의 3,038/30,380 지분을 피고 C에게 증여하고 2006. 12. 8. 이를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 이에 따라 현재 피고들은 피고 토지 중 합계 9/10 지분(피고 B 9,114/30,380, 피고 D, E 각 3,038/30,380, 피고 C 12,152/30,380)을 보유하고 있다.

다. 피고 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선 안의 'ㄴ'부분 438㎡(이하 '이 사건 계쟁부분'이라 한다)에는 원고 소유의 창고(이하 '원고 건물'이라 한다)가 경계를 침범하여 자리잡고 있으며, 1, 2의 점을 연결한 선 위에는 울타리가 설치되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~3호증, 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고 토지는 원고가 소유권을 취득할 당시부터 피고 토지와 높낮이 차이가 크고 울타리, 나무가 있어 경계의 구분이 명확하였다¹⁾, 원고는 이 사건 계쟁부분이 원고 소유라 믿고 그때부터 20년 동안 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하였다. 따라서 이 사건 계쟁부분에 대한 점유취득시효가 완성되었으므로 피고들은 원고에게 이 사건 계쟁부분 중 각자의 지분에 관하여 이를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고

원고가 소유권을 취득할 당시에는 원고 토지와 피고 토지의 경계에 울타리가 존재하지 않았고 높낮이 차이도 없었으므로 원고가 그때부터 이 사건 계쟁부분을 점유하였다고 볼 수 없다. 또한 이 사건 계쟁부분의 면적은 원고 토지의 등기부상 면적에 비교하면 상당한 정도에 이르므로 원고가 소유의 의사로 이 사건 계쟁부분을 점유하였다고 볼 수도 없다. 따라서 이 사건 계쟁부분에 대한 원고의 점유취득시효는 인정되지 않고, 원고는 아무런 권원 없이 이 사건 계쟁부분 위에 원고 건물을 소유함으로써 이 사건 계쟁부분 토지를 점유하고 있으므로, 피고들에게 위 건물 부분을 철거하고 위 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 판단

앞에서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래의 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 1986. 8. 25.부터 이 사건 계쟁부분을 점유하였다거나 그 점유가 소유의 의사에 기한 것이라고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 본소에 관한 원고의 주장은 이유 없고, 피고들의 반소청구에 따라 원고는 피고들에게 이 사건 계쟁부분 위의 건물을 철거하고, 이 사건 계쟁부분 토지를 인도할 의무가 있다.

① 원고가 이 사건 계쟁부분에 관한 점유를 개시한 시점이라고 주장하는 1986. 8. 25. 당시 원고 토지와 피고 토지의 현황에 관한 자료는 항공사진뿐인데, 위 사진만으로는 토지의 높낮이 차이나 울타리, 나무가 확인되지 않는다. 설령 어느 정도 높낮이 차이가 있었다고 하더라도 그것만으로 인접 토지의 소유자들이 경계를 뚜렷이 구분할 수 있었다고 보기는 어렵다.

② 이 사건 계쟁부분 위에 원고가 처음으로 창고(이하 '종전 창고'라 한다)를 건축한 시기는 1990년~1991년경인 것으로 보인다. 그런데 종전 창고의 건축 이전에는 원고가 어떤 방법으로 이

사건 계쟁부분을 점유하였다는 것인지에 대하여 구체적인 주장·입증이 부족하다.

③ 1993년경 종전 창고는 철거되었다가 1994년 이후 현재와 같은 모습으로 재건축되었다. 그런데 아래 사진(좌측은 1991년 항공사진이고, 우측은 2022년 항공사진이다)에서 보는 바와 같이 종전 창고와 현재 원고 건물(우측 사진상 B건물)은 그 위치나 형태에 상당한 차이가 있다.

IMAGE: 1991년 항공사진(이미지 생략)

IMAGE: 2022년 항공사진(이미지 생략)

④ 통상 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로, 매매 대상 대지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었으며 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매라고 보는 것이 상당하고, 따라서 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 2009. 10. 15. 선고 2007다83632 판결 등 참조). 또한 일반적으로 자신 소유의 대지상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리 잡을 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, 이 경우 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 1997. 1. 24. 선고 96다41335 판결 등 참조).

이 사건 계쟁부분의 면적은 원고 토지의 등기부상 면적의 약 13.2%(= 438/3,306)에 이르고, 별지도면상으로도 원고 건물의 절반 정도가 이 사건 계쟁부분 위에 있는 것으로 보인다. 여기에다가 위

③항에서 본 바와 같이 원고가 종전 창고를 철거하고 위치나 형태를 달리 하여 원고 건물을 재건축하였다는 사정까지 감안하면, 원고의 점유를 소유의 의사가 있는 점유라고 보기 어렵다.

4. 결론

피고들의 이 사건 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 이 사건 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사성기권

별지

존재하였다'는 주장도 하였으나(2022. 9. 20.자 준비서면), 그 후 위 주장이 착오로 인한 것임을 인정하였으므로(2023. 1. 25.자 준비서면), 위 주장에 대하여는 판단하지 아니한다.