

서울중앙지방법원 2018. 7. 24 선고 2017가단48124(본소), 2018가단5008708(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도청구 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2018. 4. 24.

판결 선고 2018. 7. 24.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 모두 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 서울 관악구 C 대 158.7㎡ 중 별지 도면 표시 11, 10, 9, 8, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 나 부분 0.8㎡ 중 2분의 1 지분에 관하여 2017. 6. 7. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 서울 관악구 C 대 158.7㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 1.65㎡ 지상 담장을 철거하고, 대지를 인도하며, 2007. 5. 30.부터 2017. 5. 29.까지 위 (가) 부분 1.65㎡에 대한 임대료 2,712,600원 및 2017. 6. 1.부터 위 (가) 부분 1.65㎡ 지상 담장의 피고 철거일 또는

원고의 소유권 상실일까지 매월 22,600원을 지급하라.

반소: 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 서울 관악구 C 대 158.7m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 원래 소외 D 소유였는데, 원고가 1991. 3. 4. 이를 매수하여 1991. 6. 22. 소유권이전등기를 마쳤고, 이 사건 변론 종결 당시까지 소유자명의로의 변경은 없다.

나. 1976. 11. 19.경 이 사건 토지에 인접한 서울 관악구 E 대 116.7m² 지상에 지하 1층(13.29m²), 지상 1층 61.19m², 2층 68.83m² 규모의 연와조 평옥 제2층 주택 1동이 신축되었는데(이하 '이 사건 주택 및 그 부지'라 한다), 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 11, 10, 9, 8, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나' 부분 0.8m²(이하 '이 사건 계쟁 토지'라 한다)가 침범된 상태로 담장이 설치되었다.

다. F은 이 사건 주택 및 그 부지를 1977. 9. 8. 매수하여 1977. 9. 9. 각 F 명의로 위 대지에 관한 소유권이전등기와 위 주택(미등기)에 관한 소유권보존등기를 마쳤고, 위 대지와 주택에 관하여는 2014. 7. 4. 각 '2014. 7. 2. 증여'를 원인으로 하여 F의 자녀인 피고와 G 명의로 각 1/2씩 지분이전등기가 마쳐졌다.

라. 피고와 G(이하 '피고 등'이라 한다)은 이 사건 주택을 소유하면서 이 사건 계쟁 토지를 이 사건 주택의 담장을 이루는 부지 등으로 점유·사용하고 있다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 1~7의 각 기재(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 본소청구 원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 계쟁 토지 지상의 담장을 철거하고, 위 토지를 인도하며, 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 계쟁 토지를 점유·사용함으로써 얻은 임료상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 피고의 점유취득시효 항변 및 반소에 관한 판단

가. 항변 및 반소 청구원인 요지

피고 등은 이 사건 계쟁 토지에 관한 F의 점유를 승계하여 현재까지 20년 이상 소유의 의사로 점유하고 있다. 원고가 1991. 6. 22. 이 사건 토지의 소유권을 취득한 이후부터 현재까지 이 사건 토지에 대한 소유자명의 변경이 없는 이상 전 점유자인 F의 점유 개시 이후 임의시점을 기산점으로 삼아 취득시효 완성을 주장할 수 있으므로, 피고가 구하는 바에 따라 2017. 9. 7. 이 사건 계쟁 토지 중 1/2 지분을 시효취득하였다.

나. 피고의 점유기간의 기산점 선택 가부

취득시효기간 중 계속해서 등기명의자가 동일한 경우에는 그 기산점을 어디에 두든지 간에 취득시효의 완성을 주장할 수 있는 시점에서 보아 그 기간이 경과한 사실만 확정되면 충분한 것이므로, 전 점유자의 점유를 승계하여 자신의 점유기간과 통산하면 20년이 경과한 경우에 있어서도 전 점유자가 점유를 개시한 이후의 임의의 시점을 그 기산점으로 삼아 취득시효의 완성을 주장할 수 있고(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다8496, 8502 판결 등 참조), "이는 소유권에 변동이 있더라도 그 이후 계속해서 취득시효기간이 경과하도록 등기명의자가 동일하다면" 그 소유권 변동 이후 전 점유자의 점유기간과 자신의 점유기간을 통산하여 20년이 경과한 경우에 있어서도 마찬가지라고 할 것이며, 취득시효의 기산점은 법률효과의 판단에 관하여 직접 필요한 주요사실이 아니고 간접사실에 불과하므로 법원으로서에는 이에 관한 당사자의 주장에 구속되지 아니하고 소송자료에 의하여 점유의 시기를 인정할 수 있다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다34037 판결 등 참조).

앞서 제1항의 인정사실에 의하면, F이 이 사건 계쟁 토지를 소유의 의사로 평온·공연하게 점유한 것으로 추정되고, 1991. 6. 22. 원고 명의로 매매를 원인으로 소유권이전등기가 이루어진 후에도 계속하여 점유를 하다가 2014. 7.경 피고에게 그 점유를 넘겨주어 피고가 점유를 승계하여 현재까지 이 사건 계쟁 토지를 점유하고 있다. 즉, F이 점유하고 있던 중인 1991. 6. 22. 원고 명의로 소유권이전등기가 있었다고 하더라도 위와 같이 소유권변동이 있는 이후의 F의 점유기간 일부와 점유를 승계한 이후의 피고 점유기간을 합하면 20년이 경과하였다.

이를 관련 법리에 비추어 보면, 피고는 피고가 구하는 1997. 9. 7.부터 위 F의 점유기간의 일부를 합산하여 20년이 경과한 2017. 9. 7. 이 사건 계쟁 토지 중 1/2 지분에 관하여 시효취득하였다고 봄이 상당하고, 피고의 위 일자 취득시효 완성에 터잡은 피고의 항변 및 반소청구는 이유 있다.

다. 원고의 재항변

(1) 재항변 요지 F은 1988년경부터 이 사건 토지 및 그 지상건물의 전 소유자인 D로부터 담장을 신축하여 침범한 사실에 대하여 지속적으로 항의를 받았다. 뿐만아니라 원고가 2005년경에 이 사건 토지 지상에 건물을 신축하면서 작성된 토지경계 측량성과결과에 따라 원고로부터도 철거통보를 받았으므로, F이나 피고는 이 사건 계쟁 토지 부분이 경계를 침범한 사실을 충분히 알았거나 알 수 있었다. F이나 피고의 점유는 위와 같은 사유가 발생한 시점에 자주점유의 추정이 반복되었거나 타주점유로 전환되었다.

(2) 검토 지상 건물과 함께 그 대지를 매수취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수취득한 대지에 속하는 것으로 믿고 위 인접 토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하여 왔다면 특별한 사정이 없는 한 인접 토지에 대한 점유 역시 소유의 의사가 있는 자주점유라고 보아야 하고(대법원 1992. 5. 26. 선고 92다2844, 91다2851, 91다2868 참조), 한편 매매대상 건물 부지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하며, 이러한 경우에는 매도인이 그 초과 부분에 대한 소유권을 취득하여 이전하여 주기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한, 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매로 보아야 하고 따라서 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 1998. 11. 10. 선고 98다32878 판결 참조).

우선 앞서 제1항의 사실관계 및 앞서 든 증거들, 변론 전체의 취지에 의하면, F이 이 사건 주택과 그 부지를 매수할 당시 그 지상에 건축되어 있던 이 사건 주택의 외벽이 이 사건 토지의 일부를 침범하여 건축되어 있는 바램에 그 외벽이 현실의 경계 구실을 하고 있었고, 이 사건 계쟁 토지 부분은 이 사건 주택의 담장부지 등으로 사용되고 있었던 점, F은 이 사건 주택의 외벽을 기준으로 하여 그 부지를 함께 매수하여 인도받은 후 이 사건 계쟁 토지 부분을 담장 부지 등으로 그대로 사용하다가 피고에게 점유를 넘겼고, 피고 역시 F으로부터 이 사건 주택의 외벽을 기준으로 하여 그 부지를 함께 증여받아 점유를 승계하여 현재까지 이 사건 계쟁 토지 부분을 담장 부지 등으로 그대로 사용하였던 점, F이나 피고가 매수 내지 증여받은 이 사건 주택부지의 면적이 116.7m^2 인데, F이나 피고가 인도받은 토지는 117.5m^2 ($116.7\text{m}^2 + 0.8\text{m}^2$)로서 공부상 면적의 100.7% ($=117.5\text{m}^2 \div 116.7\text{m}^2$) 정도에 불과한 점

등의 사정을 알 수 있다.

살피건대 갑 2, 갑 5의 각 기재 등 원고가 제출한 증거들만으로는 원고 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 뚜렷한 증거가 없는 반면에(원고 주장의 사정만으로 곧바로 자주점유의 추정이 반복된다거나 타주점유로 전환된다고 단정하기도 어렵다) 위와 같은 사정을 관련 법리에 비추어 보면, F 내지 피고가 매매 내지 증여대상인 이 사건 주택 부지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하여 이 사건 계쟁 토지를 침범하고 있다는 사실을 알고 있었다고 보기는 어렵다. 원고의 재항변은 받아들이기 어렵다.

4. 결론

그렇다면, 원고(반소피고)의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고(반소원고)의 반소 청구는 이유 있어 인용한다.

판사임민성

별지