

수원지방법원 2022. 3. 23 선고 2020나97507(본소), 2020나97514(반소) 판결 [토지인도 등
청구의 소 · 소유권이전등기]

재판경과

수원지방법원 2022. 3. 23 선고 2020나97507(본소), 2020나97514(반소) 판결

수원지방법원 2020. 11. 19 선고 2019가단556122 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인

1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 하기복

피고(반소원고), 항소인

C종교단체 D교회

소송대리인 법무법인 정담 담당변호사 김현수, 주명수

소송복대리인 변호사 전승만

변론종결 2022. 3. 2.

판결선고 2022. 3. 23.

제1심판결 수원지방법원 2020. 11. 19. 선고 2019가단556122(본소), 2019가

단571756(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.
3. 당심에서의 원고(반소피고)의 청구변경에 따라 제1심 판결의 주문 제1항은 다음과 같이 변경되었다. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게,
가. 용인시 처인구 E 54㎡ 중 별지1 도면 표시 18, 27, 26, 25, 16, 17, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 건물 3㎡, 같은 도면 표시 19, 28, 27, 18, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 건물 3㎡, 같은 도면 표시 6, 7, 8, 23, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 건물 3㎡, 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 29, 15, 16, 25, 24, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 건물 14㎡, 같은 도면 표시 21, 5의 각 점을 순차로 연결한 선상 부분 담장, 같은 도면 표시 5 내지 21, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 과실수 표시의 수목, 정화조 표시의 정화조, 수도 표시의 수도를 각 철거하고,
나. 용인시 처인구 E 답 54㎡ 중 별지1 도면 표시 5 내지 21, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 32㎡를 인도하고,
다. 2011. 8. 4.부터 2021. 7. 26.까지는 월 400,000원의, 2021. 7. 27.부터 위 나.항 기재 토지의 인도완료일까지는 월 387,840원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지
가. 본소: 주문 제3항 기재와 같다[원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들은 당심에서 본소 청구취지를 변경하였다].

나. 반소: 원고들은 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)에게 용인시 처인구 E 답 54㎡ 중 별지2 도면 표시 5 내지 21, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 32㎡에 관하여 2013. 12. 20. 취득시효 완성을 이유로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(피고는 당심에서 반소 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소하고, 원고들의 본소청구를 기각하며, 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

본소 · 반소를 합하여 본다.

가. 용인시 처인구 E 답 55㎡(이하 ‘E 토지’라 한다)는 2012. 1. 2. F 답 631㎡에서 분할된 토지이다. 1972년경 G 소유였던 E 토지는 그 이후 위 토지 중 47/217 지분에 관하여는 H, I, J에게 순차로 각 소유권이 이전되었다가 원고들이 2011. 4. 18. J으로부터 위 지분을 매수하여 각 23.5/217씩 소유권이전등기를 마쳤고, 170/217 지분에 관하여는 1976. 12. 14. K에게 소유권이 이전되었다가 원고들이 2011. 8. 3. K으로부터 위 지분을 매수하여 각 85/217씩 소유권이전등기를 마쳤다. 현재 E 토지는 원고들이 각 108.5/217(1/2)씩 공유하여 소유하고 있다.

나. 피고는 1970년경 L 목사에 의하여 창립되었고, 1983. 9. 10.부터 1993. 4. 2.까지 M 목사가 재직하였고, 1993. 4. 3.부터 현재까지 N 목사가 담임목사로 재직하고 있다.

다. L은 1976. 4.경. O으로부터 용인시 처인구 P 대 271㎡와 그 지상 세멘부록크조 스테트즙 평가건 주택1동 22평 7홉 8작(이하 ‘P 토지 및 건물’이라 한다)을 매수하여, P 토지에 관하여는 수원지방법원 용인등기소 1976. 4. 12. 접수 제4048호로 1976. 1. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, P 건물은 O의 1973. 12. 26.자 소유권보존등기만 마쳐진 상태이다. 위 토지 및 건물은 위 매수 당시부터 피고의 교회 건물로 사용되었다.

라. 피고는 P 토지에 관하여 수원지방법원 용인등기소 1993. 12. 20. 접수 제39478호로 1993. 12.

17.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고 또는 L은 1991년경 P 건물을 증축하였는데, 그 과정에서 기존 P 토지뿐 아니라 E 토지 중 별지3 도면 표시 5 내지 20, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 토지 33㎡(이하 '이 사건 분할 전 토지'라고 한다)에 그 건물 증축 부분(기존 P 건물과 연결된 식당, 화장실 등) 및 이에 부대한 시설(위요지, 담장, 정화조, 수도 등)이 위치하게 되었다. 그 후 피고는 적어도 1993. 12. 20.부터는 증축된 교회 건물을 통해 이 사건 분할 전 토지를 점유하였는데, 이 같은 분할 전 토지에 대한 점유는 2021. 7. 26.까지 계속되었다.

바. 당시 진행 중인 2021. 4. 22. E 토지는 E 답 54㎡와 R 답 1㎡로 분할되었고, 위 R 답 1㎡ 토지는 2021. 7. 27. 용인시 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후 인도되었다. 그리고 피고가 당시 점유하던 이 사건 분할 전 토지 33㎡ 중에 위 1㎡가 포함되어 있었기 때문에 피고는 위 2021. 7. 27.부터는 E 토지 중 별지2 도면 표시 5 내지 21, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 토지 32㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)를 점유하게 되었다.

사. 현재 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시 18, 27, 26, 25, 16, 17, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 3㎡, 같은 도면 표시 19, 28, 27, 18, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 3㎡, 같은 도면 표시 6, 7, 8, 23, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 3㎡, 같은 도면 표시 9, 10, 11, 12, 29, 15, 16, 25, 24, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 14㎡에는 기존 P 건물과 연결된 증축 부분이 위치해 있고, 같은 도면 표시 21, 5의 각 점을 순차로 연결한 선상 부분에는 담장이, 같은 도면 표시 5 내지 21, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분에는 각 표시와 같이 수목, 정화조, 수도가 설치되어 있다.

아. 이 사건 분할 전 토지의 차임 상당액은 원고들이 E 토지의 소유권을 취득한 2011. 8. 3. 이후 현재까지 월 400,000원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8, 14 내지 19호증, 을 제1 내지 6, 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 제1심 감정인 S, 당시 감정인 T의 각 측량감정서, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 앞서 인정한 사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 토지의 소유자들인 원고들에게 이 사건 토지 지상 건물, 담장, 수목, 정화조, 수도를 철거하고, 이 사건 토지를 원고들에게 인도할 의무가 있다.

2) 또한 피고는 법률상 원인 없이 이 사건 분할 전 토지 또는 이 사건 토지에 관한 차임 상당의 사용이익을 얻고 이로 인하여 원고들에게 같은 금액 상당의 손해를 입혔으므로, 원고들에게 부당이득을 반환할 의무가 있고, 그 부당이득의 범위는 원고들이 E 토지의 소유권을 취득한 날 이후로서 원고들이 구하는 2011. 8. 4.부터 피고가 이 사건 분할 전 토지 33㎡를 점유한 2021. 7. 26.까지는 앞서 인정된 이 사건 분할 전 토지의 차임인 월 400,000원, 이 사건 토지는 분할된 1㎡를 제외하고는 이 사건 분할 전 토지와 같은 토지이므로, 토지 분할 후 피고가 이 사건 토지 32㎡를 점유한 2021. 7. 27.부터 이 사건 토지 인도완료일까지는 위 400,000원 중 위 점유 면적에 상응하는 월 387,878원(= 위 400,000원 × 32/33㎡, 원 미만 버림) 중 원고들이 구하는 월 387,840원의 각 비율로 계산한 돈이 된다.

나. 피고의 점유취득시효 주장에 관한 판단

1) 주장의 요지

피고는, L이 1976년 말경 K의 모 Q으로부터 E 토지 중 53㎡를 매수하여 1) 경계선에 담장을 쌓고 사용하였고, 그 후 피고가 1993. 12. 20. L으로부터 P 토지 및 건물을 증여받아 새롭게 점유를 시작하여 현재까지 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유하였으므로, 이 사건 토지는 점유개시일로부터 20년이 지난 2013. 12. 20. 점유취득시효가 완성되었다고 주장한다.

2) 관련 법리

점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적 · 객관적으로 결정되어야 하는 것이기 때문에 점유자가

성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적·객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 그 추정은 깨어진다.

특히 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 입증된 경우, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조).

3) 판단

당사자 사이에 다툼이 없거나 을 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 1993. 12. 20.부터 20년이 지난 현재까지 이 사건 토지를 점유해온 사실이 인정되는바, 민법 제197조 제1항에 의하여 이같은 피고의 점유는 자주점유로 추정된다.

그러나 앞서 인정한 사실에 갑 제1, 6, 7, 9, 11, 12호증, 을 제1, 4, 5호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고는 이 사건 토지의 점유를 개시할 당시부터 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없었다는 사정을 잘 알면서 이 사건 토지를 악의로 무단점유한 사실이 인정되므로, 앞서 본 법리에 비추어 이 사건 토지에 대한 피고의 자주점유 추정은 깨어졌다고 할 것이므로, 결국 피고의 위 점유취득시효 주장은 이유 없다.

① 피고는, L이 1976년 말경 Q으로부터 U 토지 중 53㎡를 매수하였고, 매수 당시부터 경계를 세워 위 토지 부분을 점유해 왔다고 주장하나, 이를 인정할 매매계약서, 금융계좌내역 등의 아무런 객관적 증거가 없는 점, U 토지의 등기부등본상으로도 이 같은 사실이 전혀 드러나지 않는 점, L이 매수하였다는 토지의 면적(53㎡)과 피고의 점유 토지 면적(33㎡) 사이에 상당한 차이가 있는 점 등에

비추어 볼 때, 피고의 위 주장은 이유 없고, 오히려 위와 같은 사정들에 비추어 위 토지 부분에 관한 피고 주장의 매매계약은 존재하지 않았던 것으로 보인다.

② 원고들은 U 토지에 관한 소유권을 취득한 이후부터 현재까지 U 토지에 관한 재산세를 납부하여 왔다. 반면 피고는 L이 이 사건 토지를 매수하였고, 이를 피고가 증여받았다고 주장하면서도, 이 사건 소송이 제기되기 이전까지 단 한번도 U 토지에 관한 재산세를 납부하거나, 원고에게 재산세를 납부하겠다는 의사를 표시하거나, 소유권확인을 요청하는 등 소유자로서의 의사표시를 한 사실이 없다.

③ 피고는 처음에는 P 토지 지상 건물만을 교회 건물로 사용하였으나, 그 후 1991년경 피고나 L에 의하여 교회 건물이 증축되면서, P 건물이 U 토지 중 이 사건 분할 전 토지를 33㎡나 침범하게 되었다.

이 같은 증축 경위 및 침범 면적 등에 비추어 피고나 L이 위와 같이 교회 건물을 증축할 당시 그 증축 부분이 U 토지를 침범하였다는 사실을 충분히 알았을 것으로 보이고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관한 L의 매수사실이 인정되지 않는 이상, 피고나 L이 교회 건물을 위와 같이 증축하기 위해서는 E 토지에 관한 등기부등본을 열람하여 그 토지 소유자를 확인하는 등의 조치를 취하였어야 하나 이 같은 행위를 전혀 하지 않은 것으로 보인다.

④ 점유자가 스스로 매매나 증여와 같이 자주점유의 권원을 주장하였는데, 이것이 인정되지 않는다는 사정만으로 곧바로 자주점유의 추정이 깨진다고 볼 수는 없기는 하다(대법원 2017. 12. 22. 선고 2017다360, 377 판결 등 참조). 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건에서 피고가 주장하는 이 사건 토지에 관한 매매계약은 체결되지 않은 것으로 보이고, 이 같은 매매 외에 피고나 L이 등기부등본상 그 소유자가 분명히 명시되어 있는 E 토지 중 이 사건 토지의 소유권을 취득할 만한 다른 권원이 있다고 보이지 않는바, 이 같은 사정은 피고의 무단점유를 추단할 수 있는 하나의 정황으로도 볼 수 있다.

⑤ 이에 대하여 피고는, L이 이 사건 토지의 점유를 시작할 당시가 아닌, 피고가 L으로부터 P 토지 및 증축된 P 건물을 증여받은 1993. 12. 20.을 피고의 독립된 점유개시시점으로 삼을 수 있고, 피고가 1993. 12. 20. 점유를 개시할 당시에는 이 사건 토지의 점유가 적법한 권원에 의한 것이라고 믿고

소유의 의사로 이 사건 토지를 점유한 것이므로, 적어도 L이 아닌 피고에 대하여는 자주점유가 인정될 수 있다고 주장한다.

그러나, ㉡ P 건물은 L이 이를 매수한 시점부터 피고의 교회 건물로 사용되었고, 그 후 증축되어 위 건물이 이 사건 토지를 점유하게 된 시점에도 피고가 이를 교회 건물로 사용하고 있어 증축 당시에 피고가 그 증축 내용을 알고 있었을 것으로 보이며, L은 피고의 전 대표자이기도 하였으므로, 피고는 처음 증축된 P 건물 등을 통하여 이 사건 토지를 점유하게 된 사정을 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점, ㉢ 피고가 L으로부터 P 토지 및 건물을 증여받았다는 1993. 12. 20.을 기준으로 하더라도, 당시 피고의 대표자인 N가 L으로부터 이 사건 토지의 점유개시경위 등을 전달받았거나 당시의 교회 건물 및 시설물들의 설치현황 등에 비추어, 피고는 피고의 교회 건물이나 시설물 등을 통해 이 사건 토지를 무단점유하고 있다는 사실을 충분히 알 수 있었을 것으로 보이는 점에 앞서 든 ① ~ ④와 같은 사정들을 보태어 보면, 피고 주장과 같이 피고가 L의 점유와 무관하게 1993. 12. 20.부터 독립된 점유를 시작하였다고 하더라도, 피고는 그 점유 개시 당시 이 사건 토지의 소유자가 따로 있었고, 피고가 이 사건 토지를 소유자로 점유할 법률요건이 전혀 없다는 사정을 잘 알면서도, L으로부터 이 사건 토지의 점유를 이전받아 무단점유하기 시작하였다고 보이므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고들에게, 주문 기재 건물, 담장, 수목, 정화조, 수도를 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 부당이득금으로 2011. 8. 4.부터 2021. 7. 26.까지는 월 400,000원의, 그 다음날인 2021. 7. 27.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지는 월 387,840원의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

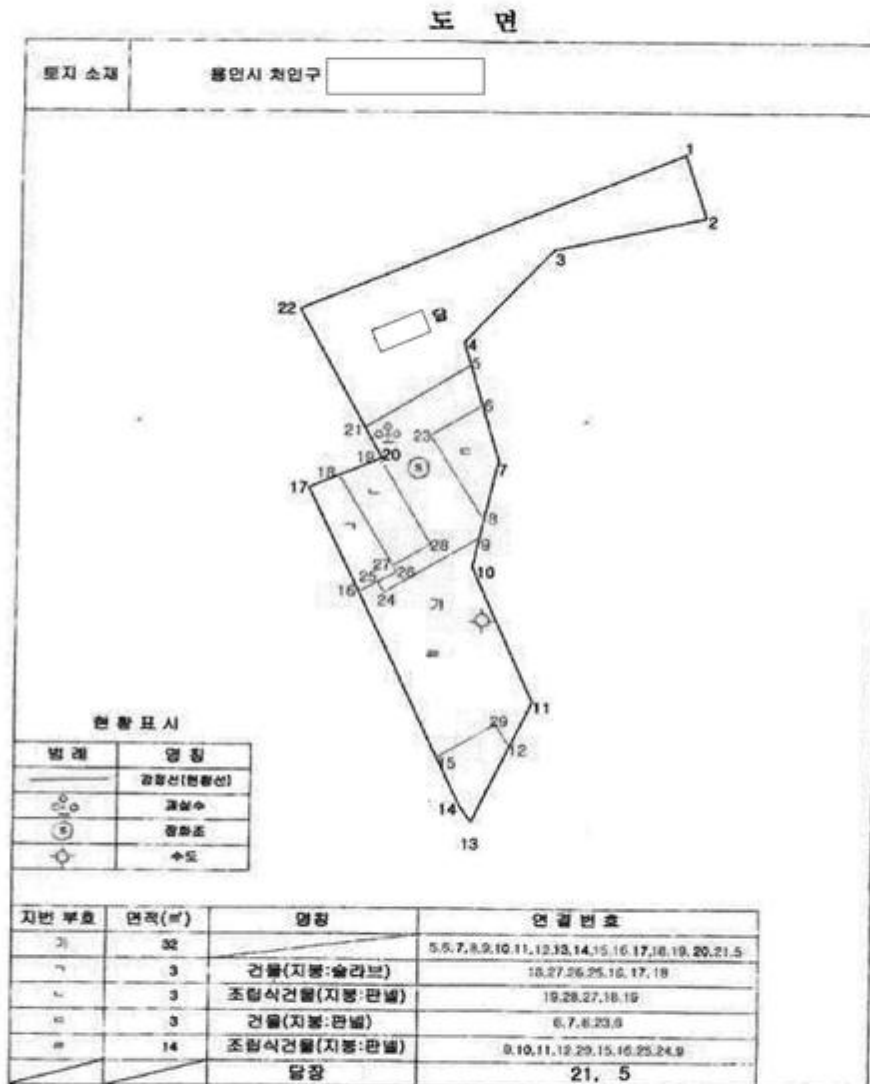
피고는 1993. 12. 20.부터 현재까지 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유·사용하여 2013. 12. 20. 점유취득시효가 완성되었다고 주장하며 원고들에게 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구를 구하나, 피고의 점유취득시효 주장을 받아들이지 않는 점은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 반소청구를 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다. 다만 제1심 판결의 주문 제1항은 당심에서의 원고의 청구취지 변경에 의하여 주문 제3항과 같이 변경되었다.

재판장 판사 염기창, 판사 김문성, 판사 정승화

별지1



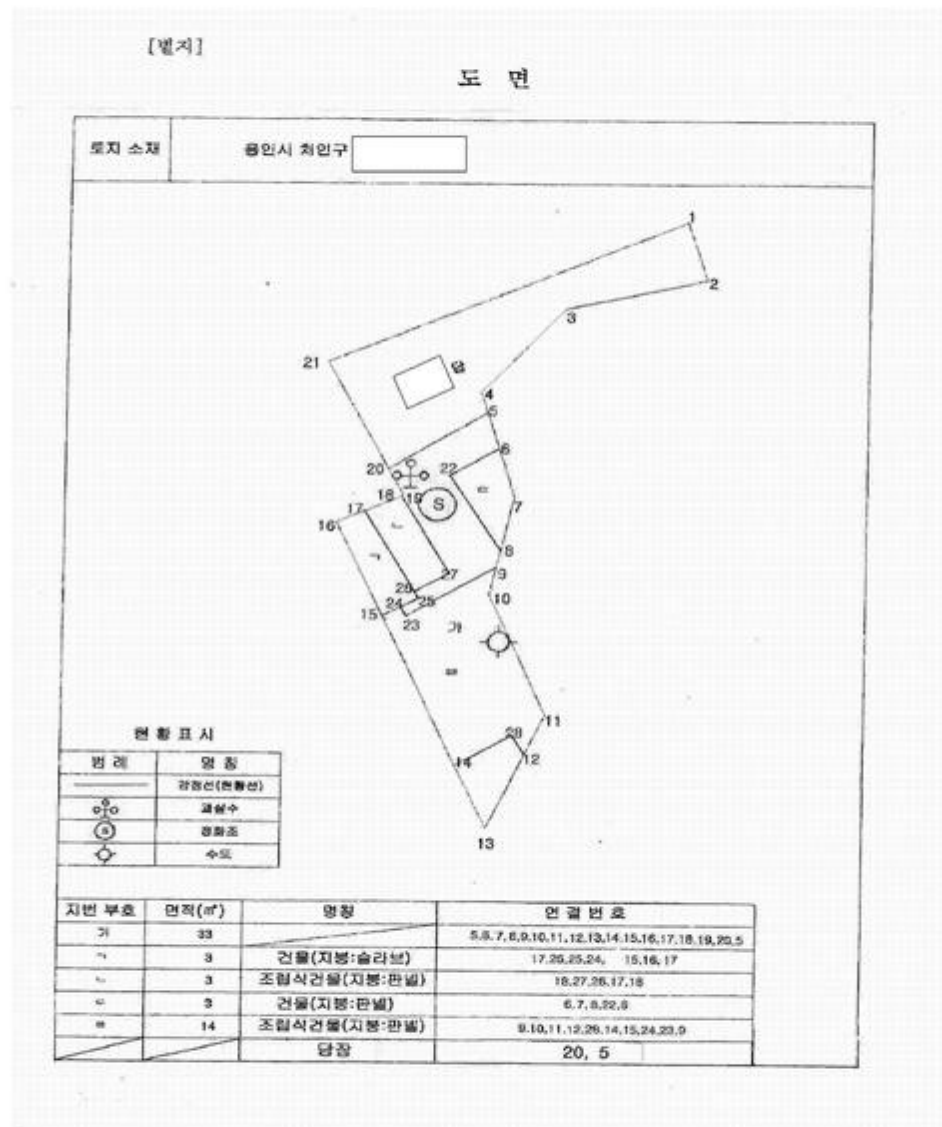
별지2

별 지

별지 소재	용인시 처인구 4동
-------	---

지번 부호	면적(m ²)	영향	연결 번호
가	32	영향	5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 5

별지3

공
표.

1) 당시 E 토지의 등기부상 소유자는 K(170/217 지분), H(47/217 지분)이나, 피고는 K의 모 Q이 실질적으로 위 토지에 관한 처분권한이 있어, Q과 사이에 E 토지 중 53㎡ 부분에 관한 매매계약을 체결하였다는 취지로 주장하고 있다.