

울산지방법원 2024. 11. 26 선고 2022가단122980(본소), 2023가단120882(반소) 판결
[토지인도 등 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 홍성준

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 이상웅

변 론 종 결 2024. 10. 29.

판 결 선 고 2024. 11. 26.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 울산 울주군 C 전 2,126㎡ 중 별지 도면 표시 26, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 236㎡ 지상에 식재한 농작물을 수거하고, 위 토지를 인도하고, 4,966,800원과 2023. 1. 1.부터 위 토지를 인도하는 날까지 월 81,100원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 울산 울주군 D 대 281㎡ 중 별지 도면 표시 31, 36, 37, 38, 30, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 11㎡에 관하여 2019. 12. 17. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 나머지 본소 청구와 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 4/5를, 원고(반소피고)가 1/5을 각 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항1) 및 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다.)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다.)에게 울산 울주군 D 대 281㎡ 중 별지 도면 표시 31, 36, 37, 38, 30, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 11㎡에 설치된 담장구조물을 철거하고, 위 토지를 인도하고, 984,000원과 2023. 1. 1.부터 위 토지를 인도하는 날까지 월 12,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제2항 및 원고는 피고에게 울산 울주군 C 전 2,126㎡ 중 별지 도면 표시 26, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 236㎡에 관하여 2019. 12. 17. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 3호증의 각 기재와 이 법원의 한국국토정보공사 울주지사장에 대한 측량감정촉탁 회신결과에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정할 수 있다.

가. 원고는 울산 울주군 D 대 281㎡(이하 ‘이 사건 1토지’라 한다.)와 C 전 2,126㎡(이하 ‘이 사건 2토지’라 한다.)에 관하여 1999. 12. 17. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 1토지에 인접한 울산 울주군 E 대 331㎡(이하 ‘피고토지’라 한다.)는 1991. 10. 19. 상속을 원인으로 1997. 9. 24. 피고가 3/7 지분, F이 2/7 지분, G이 2/3 지분으로 소유권이전등기를

마쳤고, F, G 지분은 2005. 5. 25. 증여를 원인으로 2005. 5. 26. 피고 앞으로 소유권이전등기가 경료되어 피고의 단독 소유가 되었다.

다. 피고는 피고토지 지상에 지상 조적조 슬래브지붕 2층 주택 및 조적조 슬레이트지붕 단층창고(이하 ‘피고건물’이라 한다.)를 신축하여 1997. 9. 24. 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 피고건물 중 담장 일부가 이 사건 1토지 중 별지 도면 표시 31, 36, 37, 38, 30, 31의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 11㎡(이하 ‘이 사건 1점유부분’이라 한다.)에 설치되어 있고, 피고는 이 사건 2토지 중 별지 도면 표시 26, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 236㎡(이하 ‘이 사건 2점유부분’이라 한다.)를 밭으로 경작하고 있다.

2. 판 단

가. 당사자의 주장

원고는 피고에게 이 사건 각 점유부분에 설치한 구조물을 철거하고 위 토지를 인도하고, 토지의 점유·사용에 대한 부당이득의 반환을 청구하고 있다. 피고는 이 사건 각 점유부분을 20년 이상 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하고 취득시효가 완성되었다고 주장하면서 반소로써 이 사건 각 점유부분에 대한 소유권이전등기절차의 이행을 청구하고 있다.

나. 이 사건 1점유부분에 대한 청구에 관한 판단

물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정된다(민법 제197조 제1항). 피고가 피고건물을 소유함으로써 이 사건 1점유부분을 점유한 것은 자주점유로 추정되고 이를 번복할 사정이 없으므로, 원고가 이 사건 1토지의 소유권을 취득한 1999. 12. 17.부터 20년 동안 소유의 의사로 점유함으로써 2019. 12. 17.경 취득시효가 완성되었다 할 것이다.

원고는 피고가 2005. 5. 26. 이전에는 피고건물 공유자 중의 1인에 불과하여 타인의 지분에 대하여는 타주점유를 하였다고 주장하므로 살피건대 건물 공유자 중 일부만이 당해 건물을 점유하고 있는 경우라도 그 건물의 부지는 건물 소유를 위하여 공유명의자 전원이 공동으로 이를 점유하고 있는 것으로 볼 것이므로 2005. 5. 26. 이전에는 피고, F, G이 공동으로 피고건물을 소유하면서 이 사건

1점유부분을 공동으로 점유하였다 할 것이고, 피고가 2005. 5. 26. 피고건물에 대한 F, G의 지분에 대한 소유권을 이전받으면서 이 사건 1점유부분에 대한 F, G의 점유도 함께 승계하였다고 볼 것이므로 원고의 주장은 이유 없다.

따라서 원고는 피고에게 이 사건 1점유부분에 대하여 2019. 12. 17. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있으므로, 원고의 이 부분에 대한 본소 청구는 이유 없고, 피고의 이 부분 반소 청구는 이유 있다.

다. 이 사건 2점유부분에 대한 청구에 관한 판단

타인 소유 토지에 대한 점유취득시효가 완성하기 위해서는, 그 토지를 소유의 의사로 20년간 평온, 공연하게 점유하여야 하고(민법 제245조 제1항), 점유자의 점유는 자주, 선의, 평온, 공연한 점유임이 추정되나(민법 제197조 제1항), 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단 점유한 것임이 입증된 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 2010. 1. 28. 선고 2009다59978 판결, 대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조).

피고는 이 사건 2점유부분을 1999년경부터 점유하여 밭으로 경작하여 왔다고 주장하면서 이 부분에 대한 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구하고 있으나, 을 제4 내지 8호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는 피고가 1999년경부터 위 토지를 점유하였다는 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없고, 설령 피고가 위 토지를 점유하여 밭으로 경작하였다 하더라도, 이 사건 2점유부분은 그 형태가 매우 특이하게 이 사건 2토지에서 오른쪽 아랫부분이 불룩하게 불거진 모양이고 그 면적이 236㎡에 달하는 점에 비추어 피고가 위 토지의 소유권에 대하여 혼동하였을 가능성은 희박하고, 설령 피고가 이 사건 2토지의 경계를 알지 못하였다 하더라도 이는 정당한 이유가 있는 오인이 아니라 단순한 착오 내지 무지라 할 것이므로 이를 피고에게 유리하게 선의로 점유한 것으로 해석할 수 없다.

따라서 피고의 이 사건 2점유부분에 대한 자주점유 사실이 인정되지 아니하므로 이와 다른 전제에 선 피고의 반소 청구는 이유 없고, 피고는 원고에게 이 사건 2점유부분에 설치한 농작물 등을 수거하고 위 토지를 인도할 의무가 있다.

또한 피고는 원고에게 이 사건 2점유부분을 점유·사용하는 데 대한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있는바, 이 법원의 감정인 H에 대한 임료감정 축탁결과에 의하면 이 사건 2점유부분에 대한 2013. 1. 1.부터 2022. 12. 31.까지의 차임 상당 임료는 합계 4,966,800원이고, 그 후 월 81,100원임을 알 수 있으므로, 피고는 원고에게 4,966,800원과 2023. 1. 1.부터 이 사건 2점유부분을 인도하는 날까지 월 81,100원의 비율로 계산한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 결 론

본소 청구와 반소 청구를 각 일부 인용한다.

판사 오규희

별지

1) 원고는 청구취지에 '토지 인도'를 기재하지 아니하였으나, 청구원인에 비추어 오류임이 명백하다.