

전주지방법원 남원지원 2017. 3. 29 선고 2016가단500(본소), 2016가단11470(반소) 판결
[건물철거 및 대지인도 청구 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A교회

피고(반소원고)B

변론 종결 2017. 3. 8.

판결 선고 2017. 3. 29.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 전북 순창군 C 대 502m² 중 별지 참고도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 150m²에 관하여 2012. 3. 19. 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 전북 순창군 C 지상 조립식구조 판넬지붕 1층 단독주택 55.08m²(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 철거하고, 주문 제1항 기재 토지를 인도하라.

반소: 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 본소에 대한 본안전 항변에 관한 판단

가. 본안전 항변의 요지

원고는 법인이 아닌 사단에 해당하는 교회로서 전북 순창군 C 대 502m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)는 원고 교인들의 총유물에 해당하므로 이 사건 소를 제기하기 위해서는 교인 총회의 결의를 거치거나 기타 정관이 정하는 바에 따른 절차를 거쳐야 한다. 그럼에도 불구하고 원고는 이와 같은 절차를 거치지 아니하였으므로 이 사건 본소는 부적법하다.

나. 판단

살피건대, 갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고가 이 사건 소 제기 이전인 2016. 2. 19. 당회를 개최하여 피고를 상대로 이 사건 건물의 철거 및 해당 부지의 인도를 구하는 이 사건 소를 제기하고 해당 소송의 대표자로 담임목사 D을 선임하기로 결의한 사실이 인정되므로, 피고의 위 본안전 항변은 이유 없다.

2. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

1) 원고는 2008. 5. 15. 전주지방법원 남원지원 E 부동산임의경매절차에서 이 사건 토지 및 위 지상 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층주택 94.4㎡를 낙찰받아 2008. 5. 20. 위 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 한편 망 F(이하 '망인'이라고 한다)은 1994. 3. 24.경 이 사건 토지 중 별지 참고도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 그 부분 150㎡(이하 '이 사건 계쟁토지'라고 한다) 지상에 이 사건 건물을 신축하기 시작하여 1994. 10. 5. 사용승인을 받았으나 소유권보존등기를 마치지지는 아니하였다.

3) 망인은 2006. 11. 19. 사망하였는데, 피고를 비롯한 망인의 상속인들은 2016. 12.경 이 사건 건물을 피고가 단독상속하는 것으로 상속재산협의분할약정을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제3호증, 을 제1호증, 제3호증(가지번호 포함)의 각

기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정축탁결과, 변론 전체의 취지

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 계쟁토지는 원고의 소유이고, 한편 피고는 상속에 의하여 이 사건 건물의 소유권을 취득함으로써 이 사건 계쟁토지를 점유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 이상 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 계쟁토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

가. 피고의 항변 및 주장 요지

망인 및 그 상속인인 피고가 이 사건 계쟁토지를 20년 이상의 기간 동안 자주점유함으로써 점유취득시효가 완성되었으므로, 결국 이 사건 건물의 철거 및 이 사건 계쟁토지의 인도를 구하는 원고의 본소청구는 이유 없고, 오히려 원고는 피고에게 이 사건 계쟁토지에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 항변 및 반소 청구원인에 대한 판단

1) 관련 법리 부동산에 대한 점유취득시효가 완성된 후 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 하지 않고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우라 하더라도 당초의 점유자가 계속 점유하고 있고 소유자가 변동된 시점을 기산점으로 삼아도 다시 취득시효의 점유기간이 경과한 경우에는 점유자로서는 제3자 앞으로의 소유권 변동시를 새로운 점유취득시효의 기산점으로 삼아 2차의 취득시효의 완성을 주장할 수 있다. 한편 취득시효기간이 경과하기 전에 등기부상의 소유명의자가 변경된다고 하더라도 그 사유만으로는 점유자의 종래의 사실상태의 계속을 파괴한 것이라고 볼 수 없어 취득시효를 중단할 사유가 되지 못하므로, 새로운 소유명의자는 취득시효 완성 당시 권리의무 변동의 당사자로서 취득시효 완성으로 인한 불이익을 받게 된다 할 것이어서 시효완성자는 그 소유명의자에게 시효취득을 주장할 수 있는바, 이러한 법리는 새로이 2차의 취득시효가 개시되어 그 취득시효기간이 경과하기 전에 등기부상의 소유명의자가 다시 변경된 경우에도 마찬가지로 적용된다고 봄이 상당하다(대법원 2009. 7. 16. 선고 2007다15172 전원합의체 판결 참조).

2) 인정사실 가) 이 사건 토지에 관하여 1931. 4. 7. 망 G 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌는데, 망

G이 사망함에 따라 호주상속인인 망 H이 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다.

나) 망인은 1968. 11. 7.경 망 H으로부터 이 사건 계쟁토지 및 그 지상 주택을 매수한 후 그 무렵부터 위 주택에 거주하면서 이 사건 계쟁토지를 점유하기 시작하였다.

다) 이후 I은 1992. 3. 28. 이 사건 계쟁토지를 포함한 이 사건 토지 전체에 관하여 1992. 3. 19.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라) 망인은 1994. 10. 5.경 이 사건 계쟁토지 지상의 기존 주택을 철거하고 이 사건 건물을 신축한 후 2006. 11. 19. 사망할 때까지 계속하여 이 사건 건물에 거주하며 이 사건 계쟁토지를 점유하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증, 을 제1호증, 제2호증의 각 기재, 증인 I의 증언, 변론 전체의 취지

3) 판단 앞서 설시한 법리를 위와 같은 사실관계에 비추어 보면, 망인의 점유를 승계한 피고는 망인의 최초 점유일로부터 기산하여 이 사건 계쟁토지에 관한 1차의 취득시효가 완성된 후 이를 등기하지 않고 있는 사이에 이 사건 계쟁토지를 포함한 이 사건 토지 전체에 관하여 이루어진 I 앞으로의 소유권 변동일인 1992. 3. 28.을 새로이 2차의 취득시효 기산점으로 삼을 수 있고, 그때로부터 2차의 취득시효기간이 경과하기 전에 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 원고에 대하여 이 사건 계쟁토지에 관한 시효취득을 주장할 수 있으므로, 결국 피고는 위 2차 취득시효 기산점인 1992. 3. 28.로부터 20년이 경과한 2012. 3. 28. 이 사건 계쟁토지에 관하여 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 취득하였다.

다. 원고의 주장 및 항변 등에 관한 판단

1) 원고는, 망인이 사망한 이후 피고가 이 사건 계쟁토지를 점유한 사실이 없다고 주장한다.

그러나 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조). 그런데 앞서 제2의 가.항에서 인정한 바와 같이 피고는 2016. 12.경 체결된 상속재산분할협약에 따라 이 사건 건물을 망인으로부터 단독으로 상속받았다는 것이고, 이와 같은 상속재산의 분할은 상속개시된 때에 소급하여 그 효력이

있으므로(민법 제1015조), 결국 피고는 망인의 사망과 동시에 이 사건 건물의 소유권을 취득함으로써 그 건물의 부지인 이 사건 계쟁토지를 현재까지 계속하여 점유하고 있다고 할 것이다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 한편 원고는, 망인이 이 사건 건물을 신축할 당시 이 사건 토지의 등기부상 소유자였던 I로부터 토지사용승낙을 받았을 것이 분명한데 이는 망인이 이 사건 계쟁토지에 대한 점유권원이 없음을 자인한 것이고, 또한 I은 이 사건 토지에 관하여 1992. 4. 13. 금과농업협동조합 명의의 근저당권설정등기를 마쳐주었는데, 망인은 이에 관하여 이의를 제기하기는커녕 오히려 위와 같은 근저당권설정등기 이후 이 사건 건물을 신축하기까지 하였는바 이는 통상적인 소유자로서 취할 행동이라고 할 수 없으므로, 망인 및 그 점유승계인인 피고의 이 사건 계쟁토지에 대한 점유는 타주점유에 해당한다는 취지로 항변 및 재항변한다.

그러나 설령 원고의 주장과 같이 망인이 이 사건 건물을 신축할 당시 건축허가를 위하여 I로부터 토지사용승낙서를 작성받았다고 하더라도 그러한 사정만으로 망인의 이 사건 계쟁토지에 대한 점유가 타주점유에 해당한다고 보기는 부족하다(오히려 원고의 주장과 같이 망인이 적법한 점유권원 없이 이 사건 계쟁토지 지상에 이 사건 건물을 신축한 것이라면 그 등기부상 소유자인 I이 망인에게 토지사용승낙서를 작성하여 주지 아니하였을 것으로 보이고, 특히 I은 이 법정에서 전소유자인 망 H이 이 사건 계쟁토지를 망인에게 매도하였음을 인정하는 취지로 증언하기까지 하였다). 또한 갑 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, I이 1992. 4. 13. 금과농업협동조합에게 채권최고액 2,900만 원인 근저당권설정등기를 마쳐준 사실은 인정되나, 이러한 사실만으로는 망인이 I의 위와 같은 담보제공행위를 알고도 아무런 이의를 제기하지 아니하였음을 인정하기 부족한 이상, 이러한 사정만으로도 자주점유의 추정이 깨어졌다고 보기는 어렵다. 따라서 원고의 위 항변 및 재항변 역시 이유 없다.

라. 소결론

그렇다면 결국 피고의 위 항변은 이유 있으므로 원고의 본소청구는 이유 없고, 원고는 피고에게 이 사건 계쟁토지에 관하여 2012. 3. 28. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

따라서 원고의 이 사건 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이보형

별지