

전주지방법원 2017. 12. 13 선고 2016가단26985(본소), 2017가단11478(반소) 판결 [건물철거 등 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A중중

피고(반소원고)B

피고C

변론 종결2017. 7. 12.

판결 선고2017. 12. 13.

주 문

1. 피고(반소원고) 및 피고 C는 원고(반소피고)에게,
가. 전주시 완산구 D 답 594m² 중,
(1) 별지 도면 표시 11, 12, 13, 29, 28, 27, 11의 각 점을 차례로 이은 선내 (ㄱ)부분 지상 주택 11m², 같은 도면 표시 25, 26, 10, 11, 27, 28, 25의 각 점을 차례로 이은 선내 (ㄴ)부분 지상 가건물 17m², 같은 도면 표시 30, 24, 31, 32, 33, 34, 30의 각 점을 차례로 이은 선내 (ㄷ)부분 지상 대문 3m², 같은 도면 표시 15, 33, 23, 24, 25의 각 점을 차례로 이은 선 (ㄹ)부분 지상 담장을 각 철거하고,
(2) 같은 도면 표시 26, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 33, 34, 30, 24, 25, 26의 각 점을 차례로 이은 선내 부분 47m²를 인도하며,
나. 공동하여 3,397,800원과 2017. 7. 1.부터 가의 (2)항 기재 토지 부분의 인도 완료일까지 월 40,300원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 피고(반소원고) 및 피고 C가, 반소로 인한 부분은 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고 B'라 한다)에게 주문 제1의 가 (2)항 기재 토지 부분에 관하여 2010. 10. 29. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 1934. 2. 2. 주문 제1의 가항 기재 토지(이하 '이 사건 제1토지'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 제1토지에 접한 전주시 완산구 ㄹ 대 93㎡(이하 '이 사건 제2토지'라 한다) 및 그 지상 목조시멘트 기와지붕 단층주택 44.63㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다) 중 각 1/9지분에 관하여 피고 C는 1988. 2. 19. 재산상속을 원인으로 한 소유권이전등기 및 1988. 10. 29. 소유권보존등기를 각 마쳤고(다만, 이 사건 주택은 1945년 무렵 신축되었다), 각 8/9지분에 관하여 F가 1988. 2. 19. 재산상속을 원인으로 한 소유권이전등기 및 1988. 10. 29. 소유권보존등기를, 1988. 10. 29. G이 같은 달 20일 증여를 원인으로 한 각 소유권이전등기를, H가 1999. 4. 18. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 각 소유권이전등기를, 1999. 6. 30. 피고 B의 아내인 I가 같은 달 29일 매매를 원인으로

한 각 소유권이전등기를, 2009. 12. 28. 피고 B가 같은 달 15일 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 각 마쳤다.

다. 이 사건 제1토지 중 주문 제1의 가 (1)항 기재 (ㄱ)부분 지상에는 이 사건 주택의 일부가, (ㄴ)부분 17㎡ 지상에는 가건물이, (ㄷ)부분 3㎡ 지상에는 대문이, (ㄹ)부분 지상에는 담장이 각 축조되어 있어, 주문 제1의 가 (2)항 기재 토지 부분(이하 '이 사건 토지 부분'이라 한다)은 이 사건 주택, 가건물, 대문, 담장(이하 '이 사건 주택 등'이라 한다)의 부지 및 마당으로 점유, 사용되고 있다.

라. 보증금이 없는 경우 이 사건 토지 부분의 2010. 1. 1.부터 이 사건 변론종결일에 가까운 2017. 6. 30.까지의 임료는 3,397,800원이고, 2017년 6월분의 임료는 40,300원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1에서 4호증, 을 1호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 한국국토정보공사에 대한 측량감정축탁 결과 및 보완감정축탁 결과, 주식회사 경일감정평가법인에 대한 임료감정축탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 피고들은 정당한 권원 없이 원고 소유의 이 사건 토지 부분을 이 사건 주택 등의 부지 및 마당으로 점유, 사용하고 있으므로, 원고에게 이 사건 주택 등을 각 철거하고, 이 사건 토지 부분을 인도할 의무가 있고, 공동하여 2010. 1. 1.부터 2017. 6. 30.까지의 임료 상당의 부당이득금 3,397,800원 및 2017. 7. 1.이후의 임료 또한 월 40,300원일 것으로 추정되므로, 2017. 7. 1.부터 이 사건 토지 부분의 인도 완료일까지 월 40,300원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B의 점유취득시효 완성 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

가. 당사자의 주장

피고 B는 위 G, H, I의 점유를 승계하여 1990. 10. 29.부터 20년간 이 사건 토지 부분을 점유하였는바, 원고에 대하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 가지므로, 원고의 본소청구에 응할 수 없을 뿐만 아니라, 반소로써 원고에 대하여 그 소유권이전등기절차를 이행할 것을 청구한다고 주장한다.

원고는, 피고 B 및 위 전소유자들이 20년간 이 사건 토지 부분을 점유하였다고 하더라도, 이 사건

토지 부분의 면적이 47㎡에 달하는바, 이는 이 사건 제2토지의 약 50%로서 이 사건 제2토지의 공부상 면적을 상당히 초과하므로, 피고 B나 위 전소유자들은 경계 침범 사실을 잘 알고 있었음이 명백하여 타주점유라고 다룬다.

나. 점유취득시효 완성 여부에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면 피고 B는 이 사건 제2토지 및 이 사건 주택 등의 소유자로서, 전소유자인 G, H, I의 점유를 승계함으로써 1990. 10. 29.부터 20년간 이 사건 토지 부분을 이 사건 주택 등의 부지 및 마당으로 점유하였다고 할 것이고, 피고 B 및 위 전소유자들은 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되므로(민법 제197조 제1항), 특별한 사정이 없는 한 피고 B는 이 사건 토지 부분에 관하여 2010. 10. 29. 점유 취득시효를 완성하였다고 할 것이다.

그러므로 취득시효 완성 당시의 소유자인 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고 B에게 이 사건 토지 부분에 관하여 2010. 10. 29. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 타주점유 여부에 관한 판단

(1) 관련 법리 취득시효에 있어서 자주점유의 요건인 소유의 의사는 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 말하므로 지상권, 전세권, 임차권 등과 같은 전형적인 타주점유의 권원에 의하여 점유함이 증명된 경우는 물론이거니와 이러한 전형적인 타주점유의 권원에 의한 점유가 아니라도 타인의 소유권을 배제하여 자신의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정이 인정되는 때에도 자주점유의 추정은 반복된다고 보아야 할 것이다(대법원 1990. 11. 13. 선고 90다카21381, 21398 판결, 대법원 1991. 11. 26. 선고 91다25437 판결, 1993. 4. 9. 선고 92다40914, 40921 판결, 1994. 6. 14. 선고 93다37397 판결, 1994. 11. 8. 선고 94다28680 판결). 통상 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로 매매 대상 토지의 면적이 공부상 면적을 상당히 초과하는 경우에는 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하며, 그러한 경우에는 매도인이 그 초과 부분에 대한 소유권을 취득하여 이전하여 주기로 약정하는 등의 특별한

사정이 없는 한 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매로 보아야 하고, 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다고 할 것이다(대법원 1998. 11. 10. 선고 98다32878 판결, 1999. 5. 25. 선고 98다62046 판결, 대법원 2000. 4. 25. 선고 2000다348 판결 등 참조).

(2) 판단 앞서 인정하였거나, 또는 을 4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 이 사건 제2토지의 면적은 93㎡이고, 이 사건 토지 부분 면적은 47㎡으로서, 이 사건 제2 토지의 면적과 이 사건 토지 부분의 면적을 합한 140㎡은 이 사건 제2토지의 면적을 상당히 초과하는 점, 더욱이 피고 B는 이 사건 토지 부분 외에도 이 사건 제2토지에 인접한 J답 44㎡의 일부 또한 침범하여 이 사건 주택 등의 부지로 점유, 사용하고 있는바, 이 사건 주택 등의 부지로 이 사건 제2토지 면적을 훨씬 초과하는 면적을 점유, 사용하고 있는 것으로 보이는 점, 이 사건 제2토지는 현황 도로를 기준으로 도로에 접한 앞면이 측면에 비하여 좁은 형상인데, 이 사건 주택 등의 부지로 점유, 사용되는 토지는 도로에 접한 앞면이 측면에 비하여 넓은 형상인 점을 모아 보면, 피고 B 및 위 전소유자들은 이 사건 토지 부분의 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산인 이 사건 토지 부분을 무단 점유하였다고 봄이 타당하다. 그러므로 이 사건 토지 부분에 관한 피고 B 및 위 전소유자들의 점유는 소유의 의사가 없는 타주점유라고 할 것이고, 가사 피고 B가 주장하는 바대로 이 사건 주택이 신축 당시의 현황 그대로이고 현실의 경계대로 양도양수할 의사로 전전 이전되었다거나, 피고 B가 1999년 8월 무렵부터 약 3년에 걸쳐 이 사건 주택을 리모델링하였고 처마를 오히려 안쪽으로 들여 침범 부위를 줄였다거나, 이 사건 토지 부분 외에 이 사건 제2토지에 인접한 J답 44㎡의 일부 또한 이 사건 주택 등의 부지로 점유, 사용되고 있다거나, 원고가 이 사건 제2토지 및 이 사건 주택이 I의 소유일 당시 I를 상대로 이 사건 주택 등의 철거와 이 사건 토지 부분의 인도 등 청구소송을 제기하였다가 I가 이 사건 토지 부분에 관한 점유 취득시효 완성을 주장하자 이를 취하한 사실이 인정된다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로는 이를 뒤집기에 부족하다.

그렇다면, 원고의 타주점유 주장은 이유 있고, 피고 B의 점유취득시효 완성 항변 및 그에 따른 소유권이전등기절차 이행의 반소청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 B의 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사김예영

별지