

청주지방법원 제천지원 2023. 8. 9 선고 2022가단766(본소), 2022가단1165(반소) 판결
[건물등철거 등 청구의 소 · 소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 장태호(소송구조)

변 론 종 결 2023. 7. 5.

판 결 선 고 2023. 8. 9.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게
가. 제천시 C 전 2,170㎡ 중 별지도면 표시 1 내지 3, 10 내지 17, 5 내지 9, 1을 순차 연결한 선내
(가) 부분 116㎡을 인도하고,
나. 1,552,672원 및 위 가.항 기재 토지 인도완료일까지 매월 18,500원의 비율로 계산한 돈을
지급하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 제천시 C 전 2,170㎡ 중 별지도면 표시 10, 13, 12, 11,
10을 순차 연결한 선내 (나) 부분 10㎡와 별지 도면 표시 14, 4, 17, 16, 15, 14를 순차 연결한 선내
(다) 부분 2㎡에 관하여 2015. 4. 7. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구와 피고(반소원고)의 나머지 반소 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 본소에 관한 부분과 반소에 관한 부분을 합하여 원고(반소피고)가 1/5,

피고(반소원고)가 4/5씩 각 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 제천시 C 전 2,170㎡ 중 별지 도면 표시 1 내지 3, 10 내지 17, 5 내지 9, 1을 순차 연결한 선내 (가) 부분 116㎡을 인도하고, 별지 도면 표시 10, 13, 12, 11, 10을 순차 연결한 선내 (나) 부분 지상 주택 10㎡ 과 별지 도면 표시 14, 4, 17, 16, 15, 14를 순차 연결한 선내 (다) 부분 지상 창고 2㎡를 각 철거하고, 2014. 9. 2.부터 2022. 9. 1.까지는 1,558,700원¹⁾ 및 2022. 9. 2.부터 위 토지 인도완료일까지 매월 18,500원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[반소] 원고는 피고에게 제천시 C 전 2,170㎡ 중 별지 도면 표시 1 내지 9, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (가) 부분 128㎡에 관하여 2015. 4. 7. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 부친 D는 1995. 4. 7. 제천시 C 전 2,170㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 2021. 4. 16. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. E의 모친인 F은 1992. 11. 11. 제천시 G 지상 목조 기와지붕 단층 주택 59.50㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 1992. 11. 5.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, E의 부친인 H는 2004. 1. 8. 이 사건 건물에 관하여 2003. 6. 28.자 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후, 같은 날인 2004. 1. 8. E 앞으로 2004. 1. 7.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를

마쳐주었다. 피고는 2014. 9. 2. 공매절차에서 이 사건 건물을 낙찰 받은 후 2014. 9. 18. 이에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 선내 (가) 부분 116㎡은 이 사건 건물의 마당으로 사용되고 있고, 별지 도면 표시 선내 (나) 부분 10㎡에는 이 사건 건물, 별지 도면 표시 선내 (다) 부분 2㎡에는 이 사건 건물의 부속물인 창고가 각 건축되어 있다. 라. 제천시는 도로 개설을 위하여 2018. 4. 25. 이 사건 토지 중 35㎡를 분할하여 해당 부분 토지와 지상 주택(목조기와 위 개량함석지붕 27㎡), 수목 등의 지상물을 수용하였는데, 그 과정에서 위 주택 부분, 담장, 대문, 창고 및 수목 일체에 대하여 원고의 부친인 D에게 보상금을 지급하는 것으로 정하였다가, 그중 담장, 대문, 창고, 수목에 대한 보상금은 피고에게 지급하는 것으로 변경하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증, 을 제3호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 제천지사에 대한 감정축택결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물의 부지로서 별지 도면 표시 선내 (가), (나), (다) 부분 면적 합계 128㎡을 무단으로 점유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 원고가 구하는 바에 따라 별지 도면 표시 선내 (가) 부분 토지 116㎡를 인도하고, (나), (다) 부분 지상에 설치된 각 건물을 철거하며, 무단 점유하고 있는 부분에 대하여 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 점유취득시효 완성 주장에 관한 판단

가) 피고의 주장

피고는 2014년경 E으로부터 이 사건 건물을 매수하고, 그 무렵부터 이 사건 건물에서 거주하여 왔다. 다만 피고가 이에 관하여 소유권이전등기를 마치지 아니하고 있던 중 이 사건 건물에 관하여 2011.

5. 11. 부가가치세 체납을 이유로 압류 등기가, 2014. 6. 9. 공매공고 등기가 마쳐졌으며, 피고는 2014. 9. 18. 공매절차에서 이 사건 건물을 낙찰 받아 이에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 건물에는 예전부터 돌담으로 경계가 표시되어 있었으므로, E과 피고는 돌담 내 토지는 이 사건 건물의 등기부등본상 부지인 제천시 G 내에 있다고 오인할 수밖에 없었다. 즉, H가 이 사건 건물의 부지로서 별지 도면 표시 선내 (가), (나), (다) 부분에 관하여 점유를 개시한 이래 피고는 H, E의 점유를 순차 승계하였고, 원고의 부친 앞으로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 1995. 4. 7.부터 20년이 경과한 2015. 4. 7. 피고는 점유취득시효를 완성하여 원고를 상대로 점유취득시효를 완성을 이유로 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있으므로, 원고의 본소 청구는 이유 없다.

나) 관련 법리

민법 제245조는 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유한 경우 점유취득시효가 완성되는 것으로 규정하고 있고, 민법 제197조 제1항에 따라 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되므로, 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 증명할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 증명책임이 있다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 참조). 자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와와 경계선을 정확하게 확인해 보지 아니한 탓에 착오로 건물이 인접 토지의 일부를 침범하게 되었다고 하더라도 그것이 착오에 기인한 것인 이상 그것만으로 그 인접 토지의 점유를 소유의 의사에 기한 것이 아니라고 단정할 수는 없다고 할 것이나, 일반적으로 자신 소유의 대지상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리 잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공 상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977, 42984, 42991 판결 참조).

지상 건물과 함께 그 대지를 매수 취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수 취득한 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 한다(대법원 1999. 6. 25. 선고 99다5866, 5873 판결 등 참조).

다) 판단

(1) 전 소유자 및 피고가 이 사건 계쟁 부분을 20년 이상 점유하였는지 여부앞서 살펴본 사실관계, 갑 제2, 4호증의 기재 및 증인 E의 증언에 의하면, 이 사건 건물은 1952년에 사용승인을 받은 건물인 사실, 이 사건 건물의 전 소유자인 F, H는 E의 부모이고, F은 적어도 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마친 1992. 11. 11.부터 이 사건 건물의 부지에 대한 점유를 개시하였고, H가 F을 상속하였으며, E, 피고가 순차 이 사건 건물의 소유권 및 점유를 승계하여 이 사건 건물의 부지를 평온 · 공연하게 점유해 온 사실이 인정되고, 앞서 살펴 본 법리에 따라 특별한 사정이 없는 한 전 소유자들과 피고의 점유는 소유의 의사에 의한 점유로 추정된다.

(2) 전 소유자 및 피고의 점유가 타주점유인지 여부

(가) 원고의 주장

원고는 이 사건 건물이 건축된 부분은 원고의 부친 D가 이 사건 건물의 전 소유자인 H에게 임차하였던 토지의 일부이므로 이 사건 건물의 전 소유자인 F, H, E이 소유의 의사로 점유를 개시하였다고 볼 수 없고, 공매 절차에서 이 사건 건물이 이 사건 토지의 경계를 침범한 사실이 고지되었을 것으로 추정되며, 제천시에서 이 사건 토지 중 일부를 수용할 당시 피고가 그 지상 주택에 관한 보상금 수령을 포기하였던 점에 비추어, 이 사건 건물의 부지 부분 점유도 무단 점유인 사실을 인식하고 있었던 것으로 보아야 한다고 주장한다.

(나) 별지도면 표시 선내 (가) 부분 116㎡

이 사건 건물의 전 소유자인 E의 증언에 의하면, E의 부친인 H는 원고의 부친 D로부터 이 사건 건물과 인접한 부분에 위치해 있던 이 사건 토지 중 논 부분을 임차하여 이를 경작해왔고, 그 대가로 원고의 조상의 묘를 관리하는 한편 제사를 도와 온 사실, H가 D로부터 임차한 토지 부분을 특정할 자료는

없으나 E의 고모가 E에게 ‘이 사건 건물의 처마 밑으로는 다른 사람 땅이다’라고 말한 사실은 인정된다.

위 인정사실에 의하면, E의 부모인 F, H는 이 사건 건물의 처마 너머 부분이라 할 수 있는 마당 부분 즉, 별지 도면 표시 선내 (가) 부분 116㎡은 타인 소유 토지임을 인식한 상태에서 점유를 한 것으로 인정할 수 있고, 이로써 자주점유의 추정은 깨어졌다고 인정된다. 나아가 위 F, H의 점유를 순차 승계한 E, 피고의 점유는 위 하자 또한 승계하므로, 결국 위 부분에 관하여 피고가 점유취득시효를 완성하였다는 주장은 받아들일 수 없고 이 부분을 지적하는 원고의 주장은 이유 있다.

(다) 별지도면 표시 선내 (나), (다) 부분 합계 12㎡

한편, 이 사건 건물 및 부속물이 설치된 곳인 별지 도면 표시 선내 (나) 부분 10㎡과 별지 도면 표시 선내 (다) 부분 2㎡의 경우, 위 E의 증언만으로는 F, H가 타인 소유 토지임을 인식한 상태에서 점유를 개시한 것이라 단정할 수 없고, 앞서 살펴본 증거들의 각 기재에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 토지 지상 지상물 일체에 대하여 원고의 부친인 D에게 보상금이 지급되는 것으로 조사되었다가, 이후 일부 지상물에 대한 보상금은 피고에게 지급하는 것으로 변경·조정된 경위에 비추어, 위 수용과정에서의 보상금 지급 내용 및 이에 관한 협의 경위만으로는 이 사건 건물의 전 소유자들 및 피고가 위 (나), (다) 부분의 점유도 무단 점유인 사실을 인식하고 있었다고 단정하기 어려운 점, ② 원고 제출 증거만으로는 이 사건 건물에 관한 공매절차에서 경계 침범 사실이 공시되었다고 인정하기 부족한 점, ③ 위 (나), (다) 부분의 면적 합계는 이 사건 토지 전체 면적의 약 0.5%에 불과하여(= 12㎡/2,170㎡ × 100) 이 사건 토지를 침범한 면적이 시공상 착오를 넘어 상당한 정도에 이르는 것이라 보기 어려운 점 등을 위 법리에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 외형적객관적으로 보아 위 (나), (다) 부분에 관한 전 소유자 및 피고의 점유가 타주점유에 해당한다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 D가 이 사건 토지에 관하여 소유권을 취득한 1995. 4. 7. 이후 위 부분에 관하여 전 점유자와 자신의 점유를 합하여 20년을 초과하여 점유한 피고가 D를 포괄승계한 원고를 상대로 점유취득시효를 완성하였다는 피고 주장은 이유 있고, 피고의 점유가 타주점유에 해당한다는 원고의 주장은 이유 없다.

다. 소결

1) 인용되는 부분

피고는 원고에게 별지 도면 표시 1 내지 3, 10 내지 17, 5 내지 9, 1을 순차 연결한 선내 (가) 부분 116㎡을 인도할 의무가 있다.

한편, 피고는 위 (가) 부분에 관하여 점유를 개시한 2014. 9. 18.부터(원고는 2014. 9. 2.부터의 부당이득금을 구하나, 피고가 위 부분에 관하여 점유를 개시한 시점은 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마친 날이라 할 것이므로, 위 부분을 초과한 청구는 이유 없다), 위 (가) 부분의 인도 완료일까지 임료 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있고, 이 법원의 감정인 I에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 위 시점부터 원고가 구하는 2022. 9. 2.까지의 임료 상당의 부당이득금은 1,552,672원[= 131,472원(=137,500원 × 349/365일) + 139,900원 + 145,100원 + 148,200원 + 163,200원 + 189,700원 + 203,900원 + 209,500원 + 221,700원]이고, 위 시점 이후 임료는 매월 18,500원일 것으로 추정되므로, 피고는 원고에게 1,552,672원 및 위 (가) 부분 116㎡ 인도 완료일까지 매월 18,500원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2) 기각되는 부분

피고가 별지 도면 표시 선내 (나) 부분 지상 10㎡과 별지 도면 표시 선내 (다) 부분 2㎡에 관하여 점유취득시효를 완성한 사실은 앞서 살펴본 것과 같으므로, 피고는 원고에게 위 각 부분에 관하여 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있고, 원고는 이에 응할 의무가 있으므로 피고가 해당 부분에 관하여 소유권이전등기를 마치지 못한 상태에 있다고 하더라도 원고가 피고에게 불법점유임을 이유로 해당 부분 지상 건물의 철거를 구할 수 없는바(대법원 1975. 9. 23. 선고 74다2169 판결, 대법원 1988. 5. 10. 선고 87다카1979 판결 등 참조), 원고의 이 부분 본소 청구는 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

피고가 별지 도면 표시 선내 (나) 부분 10㎡과 별지 도면 표시 선내 (다) 부분 2㎡에 관하여 2015. 4. 7. 점유취득시효를 완성한 사실은 앞서 인정한 것과 같으므로, 원고는 피고에게 위 부분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 나머지 부분에 관하여는 점유취득시효를 완성하지

못하였으므로, 위 인정부분을 초과한 피고의 반소 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 각 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김새미

1) 원고는 본소 청구취지 및 청구원인변경신청서 청구취지에 ‘1,337,000원’이라 기재하였으나, 청구원인변경신청서 기재 전체의 취지에 비추어, 이는 1,558,700원의 오기로 봄이 타당하므로, 위와 같이 선행하여 판단한다.