

광주지방법원 순천지원 2018. 2. 27 선고 2015가단72419(본소), 2016가단70359(반소) 판결
[소유권이전등기 · 건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2017. 12. 12.

판결 선고 2018. 2. 27.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 광양시 C 대 339m² 중,
별지 도면 1 표시 점 ㄱ1, ㄴ, ㄴ1, ㄷ1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 4m², 같은 도면 1
표시 점 ㄷ1, ㄷ, ㄹ1, ㄷ1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 2m², 같은 도면 1 표시 점 ㄹ1, ㄹ,
ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅈ1, ㅅ1, ㅈ1, ㅈ1의 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 25m² 지상의 각 지상물을
철거하고, 위 각 토지부분을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 광양시 D 임야 582m² 중
별지 도면 2 표시 점 ㅎ1, ㄱ1, ㄴ1, ㄷ1, ㅈ, ㅎ1의 각 점을 순차로 연결한 선내(바) 부분 3m², 같은
도면 2 표시 점 ㄹ1, ㄹ1, ㅈ1, ㄹ1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사) 부분 1m²에 관하여 2016. 1.
1.자 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 원고(반소피고)의 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 4/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각
부담한다.
5. 제1항은 가집행 할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주위적 청구취지 - 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소 피고, 이하 '원고'라 한다)에게 광양시 C 대 339㎡ 중 별지 도면 1 표시 점 □1, □, ▢, △, ×1, ○1, ☆1, ▽1, □1 각 점을 순차로 연결한 선내 (라) 부분 25㎡에 관하여 1990. 3. 10. 취득시효를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지 - 피고는 원고에게 광양시 C 대 339㎡ 중 별지 도면 1 표시 점 □1, □, ▢, △, ×1, ○1, ☆1, ▽1, □1 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 25㎡에 관하여 1970. 3. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

반소 : 주문 제1, 2항 및 원고는 피고에게 1,984,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고는 현재 광양시 E(이하 '이 사건 E 대지'라 한다)의 소유자이고, 피고는 현재 광양시 C(이하 '이 사건 C 대지'라 한다)의 소유자이다.

나. 이 사건 매매계약의 체결

원고의 아버지인 F은 1970. 3. 10.경 피고의 아버지인 G과 사이에 아래와 같은 내용으로 광양군 C, E, D 대지와 관련한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

■ 매매계약서

편의상 F을 갑이라고 칭하고, G을 을이라고 칭하여 계약함

1. 갑의 기 소유인 광양군 H 임 529평, D 임 176평 내에서 을의 소유인 C 대지로 흡수된 현 경계선 기점대로 기 토지대금 4500원정을 을은 갑에게 지불하고, 갑은 이를 영수하며, 갑의 기 소유 내에서

을의 대지로 흡수 부분의 토지는 전건 대금에 을에게 매도하고, 을은 차를 매수함

1. 을의 기소유인 C 대지 내에서 도로 하단부 동쪽 난시밭 내에서 현 경계선 기점대로 전기에 준한 교환조로 기부분만을 을은 갑에게 매도하고 갑은 차를 매수함

1. 갑, 을 상호간 전기와 여히 영수매매하고 계약 당일부터 각기 영구히 소유가 됨

다. 이 사건 토지들의 분할 및 소유관계

1) 광양시 C 대 740m²는 1981. 2. 16. 3필지로 분할되어 광양시 C 대 339m², I 대 354m², J 대 47m²로 분할되었다. 분할된 토지들 중 위 광양시 J대 47m²는 1981. 8. 27.경 1960. 2. 9. 매매를 원인으로 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 같은 날 C 대 339m²(이 사건 C 대지)는 피고의 아버지인 G 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이후 G은 이 사건 C 대시에 관하여 2009. 12. 21. 매매를 원인으로 2010. 1. 14. 소외 K 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주고, 이후 2014. 7. 29. 매매를 원인으로 2014. 7. 30. 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

3) 원고의 아버지인 소외 F은 1974. 2. 8. 증여를 원인으로 하여 광양시 E에 관하여 1981. 2. 23. 소유권이전등기를 경료하였다. 위 E 대지에 대해 L 대 585㎡를 1974. 2. 28. 증여를 원인으로 1981. 2. 23. 합병하여 소유권 이전하였고, J 47㎡를 1960. 2. 9. 매매를 원인으로 1981. 8. 27. 합병하여 소유권 이전하였다.

라. 현재 이 사건 대지의 점유 관계

1) 원고는 피고 소유의 이 사건 C 대지 중 별지 도면 1 표시 점 ㄱ₁, ㄴ, ㄴ₁, ㄷ₁의 각 점을 순차로 연결한 선내(나) 부분 4㎡(이하 '선내 (나)부분'이라 한다), 같은 도면 1 표시 점 ㄸ₁, ㄹ, ㄹ₁, ㄺ₁의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분(이하 '선내 (다)부분'이라 한다) 2㎡², 같은 도면 표시 점 ㅁ₁, ㅂ, ㅂ, ㅅ, ㅅ₁, ㅇ₁, ㅈ₁, ㅊ₁, ㅋ₁, ㅌ₁ 각 점을 순차로 연결한 선내(라) 부분 25㎡(이하 '선내 (라)부분'이라 한다)에 담장, 목욕탕 등을 설치하여 점유하고 있다.

2) 피고는 원고 소유의 광양시 D 임야 582㎡ 중 별지 도면 2 표시 점 ㅎ1, ㄱ1, ㄴ1, ㄷ1, ㅈ, ㅎ1의 각 점을 순차로 연결한 선내(바) 부분 3㎡(이하 '선내 (바) 부분' 이라 한다). 같은 도면 2 표시 점

ㄹ1, ㄴ1, ㄷ1, ㄹ1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사) 부분 1㎡(이하 '선내 (사) 부분' 이라 한다)을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 11호증의 각 기재, 을 제1 내지 10, 21호증의 각 기재, 감정인 M, N의 각 감정결과, 이 법원의 현장검증 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 본소청구 주장

원고는 피고에게, 주위적으로 선내(라) 부분을 1990. 3. 10. 시효취득 하였으므로 이를 원인으로, 예비적으로 1970. 3. 10. 매매로 선내 (라) 부분을 취득하였으므로 이를 원인으로 소유권이전등기를 구한다.

이에 대하여 피고는 망 F과 망 G 사이에 있었던 이 사건 매매계약에 따라 교환 내지 매매한 망 G 소유의 토지는 광양시 J 47㎡로 이미 1981. 8. 27.경 분할되어 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주어 완료되었다. 선내 (라) 부분은 이 사건 매매계약에 포함되지 아니한 부분이므로 원고의 점유는 타주점유이고, 가사 자주점유가 인정된다 하더라도 이 사건 C 대지가 제3자인 K에게 소유권이전등기가 되었으므로, 피고에게 소유권이전등기를 주장할 수 없다고 주장한다.

나. 피고의 반소청구 주장

1) 피고는 원고가 아무런 권원 없이 피고 소유의 이 사건 E 대지 중 선내 (나), (다), (라) 부분에 각 지상물을 설치하고 점유하고 있으므로 이를 철거하고, 위 각 토지 부분을 인도하며, 원고 소유의 이 사건 D 임야 중 선내 (바) 부분, 선내 (사) 부분 1㎡에 관하여 2016. 1. 1.자로 점유취득시효가 완성되었으므로 이를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 구한다.

2) 또한 이 사건 매매계약으로 망 F은 망 G에게 광양시 H 중 별지 3 도면 표시 1, 2, 3, 8, 9, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(아) 부분 9㎡(이하 '선내 (아)부분'이라 한다), 같은 도면 표시 3, 4, 5, 6, 7, 8, 3을 순차로 연결한 선내(자) 부분 55㎡(이하 '선내(자) 부분'이라 한다)의 소유권이전등기를 해 줄 의무를 부담하고 있었는데, 망 F 및 그의 단독상속인인 원고는 이를 불이행하고 있던 중 위 광양시 H은 제3자인 ○ 앞으로 이전등기가 경료되었으므로, 피고의 2015. 8. 28.을 준비서면을 통하여 이행불능을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하고, 이로 인한 손해배상으로 계약 해제 당시의 위

토지 시가인 1,984,000원을 배상하여야 한다고 주장한다.

3. 판단

가. 이 사건 본소 청구에 관한 판단

1) 기본법리 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 등 참조).(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조).

2) 판단 (가) 본소 주위적 청구에 관한 판단

(1) 원고의 부 F이 이 사건 선내(라) 부분에 목욕탕 등을 두고 이 사건 E 지상 건물을 사용하면서 위 선내 (라)부분을 점유하였고, 원고가 이를 승계하여 점유하여 온 사실은 당사자 사이의 다툼이 없다. 따라서 원고는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 이 사건 토지를 점유한 것으로 추정된다.

(2) 이에 대하여 피고는 F과 원고가 이 사건 선내 (라) 부분 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 이 사건 선내(라) 부분을 점유하였으므로 악의의 무단점유자에 해당한다고 항변한다.

살피건대, 앞서 본 기초사실에 을 제1 내지 13, 21, 22호증의 각 기재, 감정인 M, N의 각 감정결과, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 의하면 이 부분 원고의 점유가 소유의 의사로 점유하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 부족하며 오히려 악의의 무단점유라고 봄이 타당하므로, 이 점을 지적하는 피고의 항변은 이유 있다.

① 이 사건 매매계약은 망 G과 망 F이 당시 서로의 대지를 침범한 토지를 원만하게 해결하여 토지의 당시 현상을 유지시키는 것에 목적이 있었고, 원고의 아버지는 1970년경부터 소유 토지의 경계를 표시하기 위하여 담장을 설치하여 그 지상 건물을 관리하여 오고 있었던 점

② 망 G은 위 매매계약의 이행으로 1980. 2. 16. 이 사건 C 대 740m²를 C 대 339m², I 대 354m², J 대 47m²로 분할하였고, 그 중 J 대 47m²가 부동산 특별조치법에 의하여 원고 앞으로 경료되었던 점

③ 이 사건 J 토지 분할 전·후의 토지경계는 아래와 같은 바, 도면 A와 도면 B의 모양을 살피면, 합병 전J대 47m²의 위치를 특정할 수 있으며, 도면 B의 표시된 원고의 목욕탕 등은 J 대 47m²의 경계를 넘어 이 사건 C 토지를 침범하고 있는 점

DIAGRAM: 합병전 J 토지경계 및 현재의 원고 소유 담장 및 목욕탕 경계현황(이미지 생략)

④ 원고의 주장대로 당시에 이 사건 C 지상 위에 담장과 목욕탕 등의 건물이 현재처럼 존재하고 있었다면, 망 G은 이 사건 C 대 740m²를 현재와 같은 모양으로 분할하지는 않았을 것으로 보이며(도면B에서 보면 위 분할된 J 대 47m²의 경계선이 원고 소유의 목욕탕 등의 건물의 가운데를 지나가는 모양이다), 원고의 아버지인 망 F의 입장에서도 목욕탕 등의 건물 가운데를 지나가는 방법으로 분할한 토지를 아무런 이의 없이 그대로 이전받았을 것으로 보이지 아니하는 점 등을 종합하면, 위 토지의 분할 당시 원고 주장의 담장 및 목욕탕 건물은 존재하지 않았던 것으로 봄이 타당한 점

⑤ 현재 원고 주장의 담장 및 목욕탕의 형상, 재질 등을 살피면 위와 같은 토지 분할 이후, 원고 측이 피고측으로부터 분할 받은 토지면적의 약 1/2(25m²/47m²) 면적을 넘어 원고의 담장과 목욕탕 건물 등을 축조한 것으로 보이는 점

⑥ 피고는 분할된 이 사건 J의 대지는 원고의 부와 피고의 부 사이에 별개로 1960. 2. 9. 매매된 부동산일 뿐 이 사건 매매계약과는 별개의 것이라고 주장하나, 피고 주장의 1960년도에 매매계약이 있었다는 이 사건 J는 1960. 2. 9.에는 존재하지 아니한 지번이고, 위 매매계약에 관한 객관적인 증거가 제출되지 아니하였으며, 같은 위치에 있는 대지에 관하여 10년의 주기를 가지고 별개의 매매계약을 다시 체결한다는 것은 매우 이례적인 일인 점

(3) 따라서 자주점유를 전제로 한 원고의 주위적 본소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

(나) 본소 예비적 청구에 관한 판단

원고는 이 사건 매매계약으로 1970. 3. 10. 선내 (라) 부분을 취득하였으므로 이를 원인으로 소유권이전등기를 구하나, 선내 (라) 부분이 이 사건 매매계약으로 인하여 이전등기하여야 할 부분인지에 관하여 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 이 부분 주장도 이유 없다.

(다) 소결론

원고의 주위적 및 예비적 주장은 모두 이유 없다.

나. 이 사건 반소 청구에 관한 판단

1) 별지 1의 선내 (나), (다), (라) 부분에 관한 판단 앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 소유자인 피고에게 별지 1의 선내 (나), (다), (라) 부분의 각 지상물을 철거하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다. 이에 관하여 원고는 선내 (나), (다), (라) 부분에 관하여 취득시효가 완성되었다거나, 이를 매수하였다는 이유로 점유할 권원이 있다고 항변하나, 앞서 2)의 (가)부분에서 판단한 바와 같이 원고 주장을 받아들이지 아니하므로, 원고의 위 항변은 이유 없다.

2) 별지 2의 선내 (바), (사) 부분에 관한 판단 피고의 부 G이 선내 (바), (사) 부분을 점유하여 사용하였고 이를 피고가 승계하여 점유하여 온 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 위 토지를 점유한 것으로 추정된다.

따라서 피고는 점유를 개시한 다음으로 피고가 선택한 시점인 1996. 1. 1.부터 20년이 지난 2016.

1. 1. 위 선내 (바), (사)에 관하여 점유 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 취득하였으므로, 원고는 피고에게 이 사건 선내(바), (사)에 관하여 2016. 1. 1. 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

이에 대하여 원고는 피고의 점유 또한 악의의 무단점유라고 항변하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없으므로, 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

3) 별지 2 선내(아), 선내 (자) 부분에 관한 판단 을 제2호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 망 F이 사망한 후 1995. 2. 5. 상속을 원인으로 소외 P 앞으로 광양시 H 임야 1,749m²에 관한 소유권이전등기를 마쳐진 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면 이 사건 매매계약에 기한 광양시 H 임야 1,749m² 중 선내 (아), (자)에 관한 이전등기의무는 망 F의 상속인인 소외 P에게 승계되었다고 봄이 타당하므로, 피고가 망 F의 모든 권리의무를 상속한 단독상속인이거나, 이 사건 H의 소유자임을 전제로 한 매매계약 해제로 인한 손해배상을 구하는 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4) 소결론 따라서 원고는 피고에게 별지 1의 선내(나), (다), (라) 부분의 각 지상물을 철거하고, 위

토지를 인도하고, 별지 2의 선내 (바), (사) 부분에 관하여 2016. 1. 1.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그러므로, 원고의 이 사건 본소 청구는 이유 없어 모두 기각하고, 피고의 이 사건 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 부분은 이유 없어 기각한다.

판사박성경

별지