

광주지방법원 순천지원 2022. 6. 16 선고 2021가단70612(본소), 2021가단81148(반소) 판결  
[건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

---

## 전 문

원고(반소피고) 유한회사 A

소송대리인 변호사 양영훈

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 법무법인 이든

담당변호사 정윤

변 론 종 결 2022. 5. 26.

판 결 선 고 2022. 6. 16.

## 주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 여수시 C 대 830㎡ 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 “ㄱ” 부분 27㎡에 관하여 2019. 4. 29. 취득시효 완성을 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, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 여수시 C 대 830㎡ 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 “ㄱ” 부분 27㎡ 지상에 설치되어 있는 일반철골구조 슬래브지붕 2층 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하며, 2015. 8. 12.부터 위 토지 인도 완료일까지 월 300,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제1항과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 여수시 C 대 830㎡(이하 ‘원고 토지’라 한다)에 관하여 1991. 12. 31. D 명의의, 2002. 3. 22. E 명의의, 2002. 9. 19. 유한회사 F 명의의, 2007. 9. 11. 주식회사 G 명의의, 2010. 7. 9. 원고 명의의 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 원고 토지와 인접한 여수시 H 대 403㎡(이하 ‘피고 토지’라 한다)에 관하여 1983. 5. 19. I 명의의, 1999. 4. 29. J(4/5 지분), K(1/5 지분) 명의의, 2007. 2. 22. L 명의의, 2015. 8. 11. 원고 명의의 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 피고 토지 지상 일반철골구조 슬래브지붕 2층 소매점 1층 306.39㎡, 2층 335.49㎡ 건물(이하 ‘피고 건물’이라 한다)에 관하여 2004. 7. 19. J, K이 소유권보존등기를 하였고, 이후 2007. 2. 22. L 명의의, 2015. 8. 11. 피고 명의의 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 피고 건물 일부가 원고 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 “ㄱ” 부분 27㎡에 위치하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1, 2, 3, 7,호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

원고 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 “ㄱ” 부분 27㎡ 지상에 피고 건물이 무단으로 건축되어 있으므로 피고는 위 선내 “ㄱ” 부분 27㎡ 지상에 설치되어 있는 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하며, 원고가 불법점유를 개시한 다음날인 2015. 8. 12.부터 선내 “ㄱ” 부분 27㎡에 관한 피고의 점유 종료일까지의 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

#### 나. 피고 주장의 요지

피고는 J, K이 피고 건물 소유권을 취득한 1999. 4. 29.부터 원고 토지 중 위 선내 “ㄱ” 부분 27㎡를 전 점유자의 점유를 승계하여 평온, 공연하게 점유하여 왔으므로 그로부터 20년이 경과한 2019. 4. 29. 점유취득시효가 완성되었다.

### 3. 판단(본소, 반소 함께 판단한다)

#### 가. 관련 법리

(1) 지상건물과 함께 그 대지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접토지와 지적상의 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접토지의 일부를 그가 매수·취득한 대지에 속하는 것으로 믿고 점유를 하여 왔다고 하더라도 위 인접토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하고 있는 이상 인접토지에 대한 점유 역시 소유의 의사에 기한 것이라고 보아야 한다(대법원 2009. 12. 10. 선고 2006다55784, 55791 판결 등 참조).

(2) 점유기간 중에 부동산의 소유자가 변동된 경우 취득시효를 주장하는 사람은 임의의 기산점을 선택하여 주장할 수는 없으나, 점유가 순차 승계된 경우 취득시효의 완성을 주장하는 사람은 전 점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있고, 이 경우 어느 단계의 점유자의 점유까지를 아울러 주장할 것인가를 선택할 권리가 있고, 이러한 법리는 소유자의 변동이 있는 경우에도 마찬가지이다(대법원 2020. 3. 27. 선고 2019다285363 판결 등 참조).

#### 나. 구체적 판단

(1) 앞서 든 증거 및 을 제4, 5, 6, 8, 9호증의 각 기재 및 영상에 의하면, 피고 건물이 2004. 7. 19.경

신축되기 전에 피고 토지 지상에 철골조 함석지붕 단층 유흥음식점 357㎡ 건물(‘구 건물’이라 한다)이 있어 J, K이 1999. 4. 29. 구 건물을 피고 토지와 함께 매수하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 구 건물이 2003. 11. 12.경 화재로 소실되어 J, K이 구 건물을 철거하고 2004. 7. 19. 피고 건물을 신축한 사실, 구 건물이 존재하였던 1998. 1. 30. 원고 토지 소유주였던 D이 원고 토지에 현존하는 건물을 신축한 사실을 인정할 수 있는바, 건물을 신축할 때 별도로 대지측량을 하지 않는 이상(만약 당시 측량을 하였다면 그때 바로 침범사실을 알았을 것이다) 기존 건물들의 외벽을 기준으로 건축하는 것이 일반적이므로 D이 위 건물을 신축한 1998. 1. 30.경 이전부터 원, 피고 토지 지상에 있던 기존 건물들이 현재의 경계를 기준으로 건축되어 있었던 사실을 추인할 수 있다(원고는 2022. 6. 10.자 참고서면에서 원, 피고 건물의 이격거리가 있으므로 피고 토지 지상 신구건물 경계의 동일성이 인정되지 않는다고 주장하나, 위와 같은 사정만으로는 위 인정에 방해가 되지 아니한다). 따라서 J, K이 피고 토지 소유권을 취득한 1999. 4. 29.부터 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 “ㄱ” 부분 27㎡ 부분을 점유하였다 할 것이고, J, K이 피고 토지와 그 지상에 건축되어 있던 구 건물을 함께 매수하였고 침범한 면적이 27㎡(피고 토지 면적의 약 6.7%)에 불과한 점에 비추어 볼 때 J, K, L 및 원고가 점유를 개시할 당시 위와 같은 침범사실을 알 수 있었다고 보기 어려우므로 위 점유들은 자주점유에 해당한다고 할 것이다.

따라서, 피고는 J, K이 점유를 개시한 1999. 4. 29.부터 위 선내 “ㄱ” 부분 27㎡를 전 점유자의 점유를 승계하여 평온, 공연하게 점유하여 왔으므로, 그로부터 20년이 경과한 2019. 4. 29. 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이므로, 피고의 반소청구는 이유 있다.

앞서 본 바와 같이 피고의 점유취득시효가 완성되었고 부동산의 소유 명의자는 부동산에 대한 점유취득시효가 완성되었으나 아직 소유권이전등기를 하지 아니한 사람에게 부당이득반환청구를 할 수 없으므로(대법원 1993. 5. 25. 선고 92다51280 판결 참조), 원고의 본소청구는 모두 이유 없다.

#### 4. 결 론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 허정룡

별지