

광주지방법원 2020. 3. 19 선고 2018가단518191(본소), 2019가단528652(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 등 청구 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 정경준

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 소리

담당변호사 장경진

변론 종결 2020. 2. 13.

판결 선고 2020. 3. 19.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 광주 남구 C 대 165㎡ 중 별지 도면 표시 12, 11, 10, 9, 5, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 66㎡의 담장, 태양광 구조물을 철거하고, 선내(나) 부분 66㎡를 인도하고,
나. 4,687,600원 및 2019. 6. 16.부터 광주 남구 C 대 165㎡ 중 별지 도면 선내 (나)부분 66㎡의 인도 완료일까지 월 52,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 광주 남구 C 대 165㎡ 중 별지 도면 표시 12, 11, 10, 9, 5, 13, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 66㎡에 대하여 2011. 7. 26.자 점유취득시효 완성을 원인으로 한소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 원고 토지의 소유권 변동

원고는 2001. 8. 10. 광주 남구 C 대 165㎡(이하 '이 사건 원고 토지'라 한다) 중2/9 지분에 관하여 상속을 원인으로 소유권을 취득하였고, 2009. 4. 10. 나머지 7/9 지분에 관하여 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 피고 토지 및 주택의 소유권 변동

1) 피고의 어머니 D은 1980. 1. 31. 광주 남구 E 대 364㎡ 중 1/2 지분에 관하여 1955. 1. 1.

매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 광주 남구 E 대 364㎡는 2008. 6. 20. 광주 남구 E 대 182㎡(이하 '이 사건 피고 토지'라 한다) 등으로 분할되었는데, D은 같은 날 이 사건 피고 토지 중 1/2 지분에 관하여 공유물 분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마쳤다.

3) 피고는 2008. 8. 13. 이 사건 피고 토지에 관하여 증여를 원인으로 한 소유권이 전등기를 마쳤다.

4) 이 사건 피고 토지 지상에 목조, 블록조 스레트지붕 단층주택 77.39㎡(이하 '이 사건 피고 주택'이라 한다)가 있다. D은 1991. 7. 27. 이 사건 피고 주택에 대한 소유권보존등기를 마쳤는데,

2008. 8. 13. 위 주택에 관하여 피고에게 증여를 원인으로 한소유권이전등기를 마쳐주었다.

5) 이 사건 피고 주택은 1999. 4. 13. 1층 블럭스레트 주택 26.43㎡가 증축되고 1층 퇴비사 18.48㎡가 멸실되었다.

다. 이 사건 원고 토지 및 피고 토지의 현황 및 점유, 사용관계

1) 이 사건 원고 토지와 피고 토지는 서로 인접해 있는데, 이 사건 원고 토지 중별지 도면 표시 9, 10, 11, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선 지상에 이 사건 피고주택의 담장이 설치되어 있고, 별지 도면 선내 (나) 부분 지상에 피고가 설치한 태양광구조물이 있다.

2) 또한 피고는, 이 사건 원고 토지 중 별지 도면 선내 (나) 부분 66㎡[이하 '선내(나) 부분 토지'라 한다]를 이 사건 피고 주택의 마당으로 점유, 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5호증, 을 제3호증의 각 기재, 이 법원의 검증결과, 이 법원의 한국국토정보공사 광주중부지사장에 대한 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 선내 (나) 부분 토지를 점유하는 피고는 위 토지의 소유자인 원고에게, 선내 (나) 부분 토지 지상에 설치된 담장과 태양광 구조물을 철거하고 위 토지를 인도할 의무가 있다.

2) 또한 피고는, 피고가 이 사건 피고 토지에 대한 소유권을 취득한 이후로서 원고가 구하는 2008. 8. 16.부터 원고가 이 사건 원고 토지 전부에 관한 소유권을 취득하기 전날인 2009. 4. 9.까지는 선내 (나) 부분 토지 중 2/9 지분에 관하여, 2009. 4. 10.부터 선내 (나) 부분 토지의 인도 완료일까지는 위 토지 전부에 관하여 토지의 점유,사용으로 인한 부당이득을 반환할 의무가 있다.

이 법원의 감정평가사 F에 대한 감정촉탁 결과에 의하면, 2008. 8. 16.부터 2019.6. 15.까지의 부당이득의 액수가 원고가 구하는 4,687,600원이라는 사실, 선내 (나) 부분토지의 2019. 6.

16.부터의 월 임료는 52,600원인 각 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 원고에게 4,687,600원 및

2019. 6. 16.부터 선내 (나) 부분 토지의 인도 완료일까지 월52,600원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 아래 3의 가.항에서와 같이 선내 (나) 부분 토지를 시효 취득하였으므로 원고의 본소청구에 응할 수 없다는 취지로 주장하나, 아래 3의 나. 항에서 보는 바와 같이 피고의 주장은 받아들이기 어렵다.

3. 반소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 관한 피고의 주장

피고의 아버지 망 G은 1955. 1. 1.경 이 사건 피고 토지와 지상 목조 초가건물을 매수하여 그 무렵부터 위 토지와 건물을 사용하였는데, G이 위 토지와 건물을 매수하여 점유할 당시부터 건물 부지와 그 경계에 1미터 이상 높이의 옹벽과 담장이 설치되어 있어, 이 사건 피고 토지는 그와 인접한 이 사건 원고 토지와는 현저하게 구분되어있었다.

피고의 어머니 D은 이 사건 피고 토지 지상 목조 초가건물에 거주하면서 초가지붕을 스텔지붕으로 개량하여 1991. 7. 27. 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤고, 당시에 목조 스텔지붕 단층주택의 부지는 이 사건 원고 토지보다 그 지대가 1미터이상 높은 곳에 옹벽과 담장으로 경계가 설치되어 점유 부분이 명확하게 특정되어 있었다.

D은 이 사건 피고 주택에 관한 소유권보존등기를 마친 1991. 7. 27.경부터 선내(나) 부분 토지를 점유, 사용하였고, 피고는 2008. 8. 13. 이 사건 피고 토지와 주택을 D으로부터 증여받아 선내 (나) 부분 토지에 대한 점유를 승계 받았으므로, 이 사건 피고 주택에 관한 소유권보존등기가 마쳐진 날로부터 20년이 경과한 2011. 7. 26. 선내(나) 부분 토지에 대한 피고의 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 원고는 피고에게 위토지에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

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 보통이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어상당한 정도에까지 이르는 경우 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하고, 따라서 그침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977, 42984, 42991 판결 등 참조)

위 인정사실과 갑 제7호증, 을 제2호증의 각 영상, 이 법원의 검증 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 선내 (나) 부분 토지 지상에 설치된 담장은 콘크리트 블록으로 만들어진 것으로, D이 소유권보존등기를 마쳤을 무렵 건축된 것으로 보이는 점, ② 이 사건 피고 주택의 마당으로 사용되고 있는 선내(나) 부분 토지의 면적은 66㎡인데, 이 사건 원고 토지의 면적이 165㎡인 점 등에 비추어 보면, 선내 (나) 부분 토지의 면적은 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에 이르는 경우에 해당하므로, D은 이 사건 피고 주택의 담장이 이 사건 원고 토지를 침범하여 건축되었다는 사실을 알고 있었다고 봄이 상당하고, 이는 피고의 주장과 같이 이 사건 피고 주택에 대한 소유권보존등기가 마쳐질 당시 이 사건원고 토지와 피고 토지 사이에 옹벽과 담장이 설치되어 있었다고 하더라도 마찬가지이다.

따라서 D의 선내 (나) 부분 토지에 대한 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라 할 수 없고, D의 자주점유를 전제로 하는 피고의 점유취득시효 주장과 반소청구는 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 고상영

감 정 도

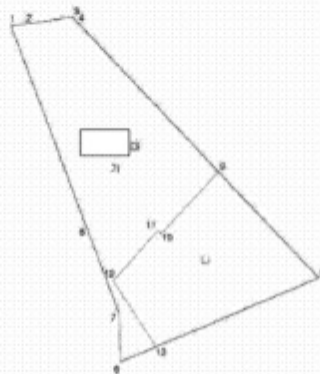
사건 : 2018가단 518191 건물철거 및 토지임도

토지 소재

광주광역시 남구

현황 표시

범례	명칭
	담장선
	아파트단



면적 표시

지번 부호	면적(㎡)	비고
가	90	1,2,3,4,6,10,11,12,13,6,7,8,1
나	90	12,11,10,8,5,13,12

감정일 : 2019년 3월 18일

감정인 : 지적기사

(인)