

광주지방법원 2021. 3. 11 선고 2020나56710(본소), 2020나56727(반소) 판결 [건물철거 및
토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고), 항소인

A

소송대리인 법무법인 맥

담당변호사 신광섭

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 법무법인 (유한) 이현

담당변호사 정소라

변론 종결 2021. 1. 14.

판결 선고 2021. 3. 11.

제 1 심 판결 광주지방법원 순천지원 2019. 2. 19. 선고 2018가단4967 판결

환송 전 판결 광주지방법원 2019. 11. 15. 선고 2019나53180(본소), 2019나 55513(반소) 판결

환송 판결 대법원 2020. 5. 28. 선고 2019다296622(본소), 2019다296639(반 소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 항소를 기각한다.
2. 환송 전 피고(반소원고)가 이 법원에서 제기한 반소청구에 따라,

원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게, 전남 고흥군 C 대 116㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나'부분 27㎡에 관하여 2013. 12. 15.자 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 항소제기 이후의 소송총비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 전남고흥군 C 대 116㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나'부분 27㎡를 인도하라.

나. 반소

주문 제2항과 같다(피고는 환송 전 당심에서 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 본소 청구취지 기재와 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 전남 고흥군 C 대 116㎡(이하 '원고 토지'라 한다)는 1937. 6. 9. 원고의 조부인 D이 그 명의로 소유권보존등기를 마치고 소유하였다가, 이후 이에 관하여 1993. 12. 15. 원고의 동생인 E 명의로 1983. 3. 20.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2007. 7. 19. 원고 명의로 1995.

3. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 전남 고흥군 F 대 152㎡(이하 '피고 토지'라 한다)는 원고 토지에 바로 인접한 토지로서 1937. 6. 9. D이 그 명의로 소유권보존등기를 마치고 소유하였다가, 이후 이에 관하여 1981. 8. 31. G 명의로 1960. 5. 9.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가, 1993. 12. 15. G의 자녀인 H 명의로 1983. 3. 20.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 순차적으로 마쳐졌고, 2005. 9. 28. 피고 명의로 2005. 9. 21.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. G은 피고 토지를 매수한 후 1970년 무렵부터 그 자녀인 H을 포함한 가족들과 함께 피고 토지 지상의 주택(이하 '피고 주택'이라 한다)에 거주하면서 원고 토지 중별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 '나'부분 27㎡(이하 '이 사건 계쟁 토지'라 한다)를 공로에서 위 주택의 마당 부분으로 연결되는 통로로 사용하며 이를 점유하였다.

라. H은 1983. 3. 20. 아버지 G으로부터 피고 토지와 그 지상 주택의 소유권을 이전받아 그 무렵부터 이 사건 계쟁 토지를 계속 점유하다가 1993. 12. 15. 피고 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 피고가 2005. 9. 21. H으로부터 피고 토지 및 주택을 매수하여 2005. 9. 28. 피고 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 그 무렵부터 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 계쟁 토지를 계속 점유하여 왔다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 10호증, 을 제1, 2, 3, 6, 7, 10 내지 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상, 제1심법원의 현장검증결과, 제1심법원의 한국국토정보공사 고흥지사에 대한 감정축타결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 피고 토지 및 주택을 소유하면서 원고 소유의 이 사건 계쟁 토지 부분도 점유, 사용하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건계쟁 토지를 원고에게 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 취득시효 항변 및 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고는, G이 1970년경부터 피고 주택에 거주하면서 이 사건 계쟁 토지를 피고 주택의 대지로 사용하여 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유한 이래 그 자녀인 H이 G으로부터 피고 토지 및 주택의 소유권을 이전받아 그 점유를 승계하고, 피고가 2005. 9.21. H으로부터 피고 토지 및 주택을 매수하면서 이 사건 계쟁 토지에 대한 점유도 승계하여 현재까지 이를 점유함으로써 이 사건 계쟁 토지가 50년 이상 피고 주택의 대지로 사용되어 왔으므로, 이 사건 계쟁 토지의 소유 명의가 E 앞으로 이전된 1993. 12.15.부터 기산하여 20년이 경과한 2013. 12. 15. 이 사건 계쟁 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 주장하면서 원고의 이 사건 계쟁 토지에 대한 인도청구에는 응할수 없다고 항변함과 아울러 원고에 대하여 피고에게 이 사건 계쟁 토지에 관하여 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 것을 반소로써 구한다.

나. 피고의 점유취득시효 항변에 관한 판단

1) 관련법리

가) 민법 제198조에 의하면 전후 양 시점에 점유한 사실이 있는 때에는 그 점유는 계속한 것으로 추정되며, 민법 제198조 소정의 점유계속추정은 동일인이 전후 양 시점에 점유한 것이 증명된 때에만 적용되는 것이 아니고 전후 양 시점의 점유자가 다른 경우에도 점유의 승계가 입증되는 한 점유계속은 추정된다(대법원 1996. 9. 20. 선고96다24279, 24286 판결 참조).

나) 취득시효기간의 계산에 있어 점유기간 중에 당해 부동산의 소유권자의 변동이 있는 경우에는 취득시효를 주장하는 자가 임의로 기산점을 선택하거나 소급하여 20년이상 점유한 사실만 내세워 시효 완성을 주장할 수 없고, 이와 같은 경우에는 법원이 당사자의 주장에 구애됨이 없이 소송자료에 의하여 인정되는 바에 따라 진정한 점유의 개시시기를 인정하고, 그에 터잡아 취득시효 주장의 당부를 판단하여야 한다(대법원 1995. 5. 23. 선고 94다39987 판결 등 참조)

다) 한편 점유가 순차 승계된 경우에 있어서는 취득시효의 완성을 주장하는 자는 자기의 점유만을 주장하거나 또는 자기의 점유와 전 점유자의 점유를 아울러 주장할수 있는 선택권이 있는 것이고, 전 점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에도 어느단계 점유자의 점유까지를 아울러 주장할 것인가도 이를 주장하는 사람에게 선택권이 있다(대법원 1998. 4. 10. 선고 97다56822 판결 등 참조).

라) 부동산에 대한 점유취득시효가 완성된 후 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 하지 않고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우라 하더라도 당초의 점유자가 계속 점유하고 있고 소유자가 변동된시점을 기산점으로 삼아도 다시 취득시효의 점유기간이 경과한 경우에는 점유자로서는 제3자 앞으로의 소유권 변동시를 새로운 점유취득시효의 기산점으로 삼아 2차의 취득시효의 완성을 주장할 수 있다(대법원 2009. 7. 16. 선고 2007다15172, 15189 전원합의체 판결 등 참조).

2) 판단

살피건대, 앞에서 거시한 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, G은 1960. 5.9.경 피고 토지를 매수한 이후 1970년 무렵부터 피고 주택에서 자녀 H을 비롯한 가족들과 함께 거주하면서 이 사건 계쟁 토지를 공로에서 피고 주택의 마당으로 연결되는 통로로 사용하며 이를 점유한 사실이 인정되고, G의 자녀인 H은 1983. 3. 20.경 피고토지 및 주택의 소유권을 이전받아 이 사건 계쟁 토지를 같은 용도로 계속 점유하여 이 사건 계쟁 토지에 대한 G의 점유를 승계하였으며, 피고는 2005. 9. 21. 피고 토지 및 주택을 H으로부터 매수하여 H의 이 사건 계쟁 토지에 대한 점유를 승계한 이래 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 계쟁 토지를 피고 주택의 마당과 연결되는 통로로 사용하며 이를 점유하는 사실이 인정된다. 그리고 G, H 및 피고의 이 사건 계쟁 토지에 대한 점유는 민법 제197조에 따라 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유한 것으로 추정된다.

위 인정사실에 의하면, G의 이 사건 계쟁 토지에 대한 최초 점유 시점인 1970년 무렵부터 20년이 경과한 1990년 무렵 이 사건 계쟁 토지에 관한 1차 점유취득시효가 완성되었다. 그러나 1차 취득시효 완성에 따른 소유권이전등기가 마쳐지기 전인 1993.12. 15. 이 사건 계쟁 토지의 소유자 명의가 E 앞으로 변동되었으므로 G의 점유를 승계한 H이 E를 상대로 점유취득시효의 완성을 주장할 수 없게 되었다. 다만 이 사건 계쟁 토지에 관하여 E 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 1993. 12. 15.부터 새로이 점유취득시효가 개시되어 그로부터 20년이 경과한 2013. 12. 15. 2차 점유취득시효가 완성되었고, 원고는 2차 점유취득시효가 완성되기 전인 2007. 7. 19. 이 사건 계쟁 토지의 소유권을 취득하였으므로, 결국 G과 H의 점유를 순차로 승계한 피고는 원고에 대하여 위 2차 점유취득시효의 완성을 주장할 수 있다. 따라서 피고의 점유취득시효 항변은 이유 있다.

다. 원고의 타주점유 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장

D은 피고 토지 부분을 분할하여 G에게 매도한 것인데, G은 그 당시부터 원고 토지와 피고 토지의 경계를 인식하였다. G은 원고 주택에서 1971년부터 1991년까지 거주하였던 I(원고의 누나)에게 피고 주택의 앞마당이 좁아 김발을 놓을 자리가 부족하다며 이 사건 계쟁 토지를 사용하게 해달라고 부탁하였고, I는 이에 응하여 이 사건 계쟁토지상 돌담벽을 철거하여 주고서 추후 원고 측에서 필요할 경우 이 사건 계쟁 토지를 원고에게 언제든지 반환할 것을 약속받고서 G의 사용을 허락한 것이므로, G의 점유는 사용대차관계에 기초한 것으로서 점유권원의 성질상 타주점유에 해당하고, 그 점유를 승계한 H, 피고의 점유도 타주점유에 해당한다.

2) 판단

살피건대, 갑 제7호증, 을 제15, 16호증의 각 기재 또는 영상과 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고 토지와 피고 토지 사이에 원고 토지 지상 주택(이하 '원고 주택'이라한다)의 돌담벽이 존재하다가 I가 원고 주택에 거주하던 1971년부터 1991년 사이에 위돌담벽이 철거된 사실은 인정되나, 앞에서 거시한 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정들 즉, ① 이 사건 계쟁 토지의 초입부에 위치한 원고 주택의 모서리 외벽 기둥 부분에는 과거에 이 사건 계쟁 토지에 출입하는 대문을 고정하기 위하여 설치되었던 것으로 보이는 고리가 남아 있는바, 위 출입문 자리 외에 피고주택으로의 출입구가 별도로 마련되어 있었음을 인정할 만한 객관적 자료가 없고, 원고 주택과 피고 주택의 구조상 과거부터 현재까지 위 출입구가 공로에서 피고 주택의 마당으로 들어갈 수 있는 유일한 통로였던 것으로 보이는 점, ② 원고 주택의 외벽 기둥 부분의 위치, 모양 및 원 · 피고 주택의 현황을 살펴보면, 위 출입구를 통하여 이 사건 계쟁 토지로 들어가더라도 원고 주택의 외벽만 맞닿아 있을 뿐 원고 주택의 내부로 는 들어갈 수 없는 구조이고, 과거에 존재하였던 것으로 추정되는 대문은 피고 주택의 마당으로 들어가는 입구 역할을 하였을 것으로 보이며, 원고 측에서 철거하였다는 경계 돌담벽은 실제 경계와 달리 원고 주택의 외벽에 인접한 처마선을 따라 존재하다가 철거된 것으로 봄이 상당한 점, ③ 위와 같은 경계현황에 따라 G이 피고 토지를 매수하여 피고 주택에서 거주하기

시작하던 당시부터 이 사건 계쟁 토지를 피고 주택의 마당 내지 마당과 연결되는 통로로 사용하며 점유, 사용한 사실이 인정되고, G이 당시 1와 사이와 이 사건 계쟁 토지에 관하여 별도의 사용대차 계약을 체결하고서 이를 사용하였다는 취지의 갑 제7호증의 기재는 이를 그대로 믿기 어려우며, 달리 G이 사용대차관계에 기초하여 이 사건 계쟁 토지를 점유하였음을 인정할 증거가 없는 점, ④ D이 피고 토지를 분할한 후 G에게 매도하였다는 사정만으로 현황과 다른 실제 지적경계를 G이 당연히 알았다고 단정할 수도 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 G의 점유 및 이를 승계한 H, 피고의 점유가 타주점유임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결론

결국 피고의 취득시효 항변은 이유 있으므로, 피고에 대하여 이 사건 계쟁 토지의 인도를 구하는 원고의 본소 청구는 이유 없다.

마. 반소 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 계쟁 토지에 대한 피고의 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 계쟁 토지에 관하여 2013. 12. 15. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

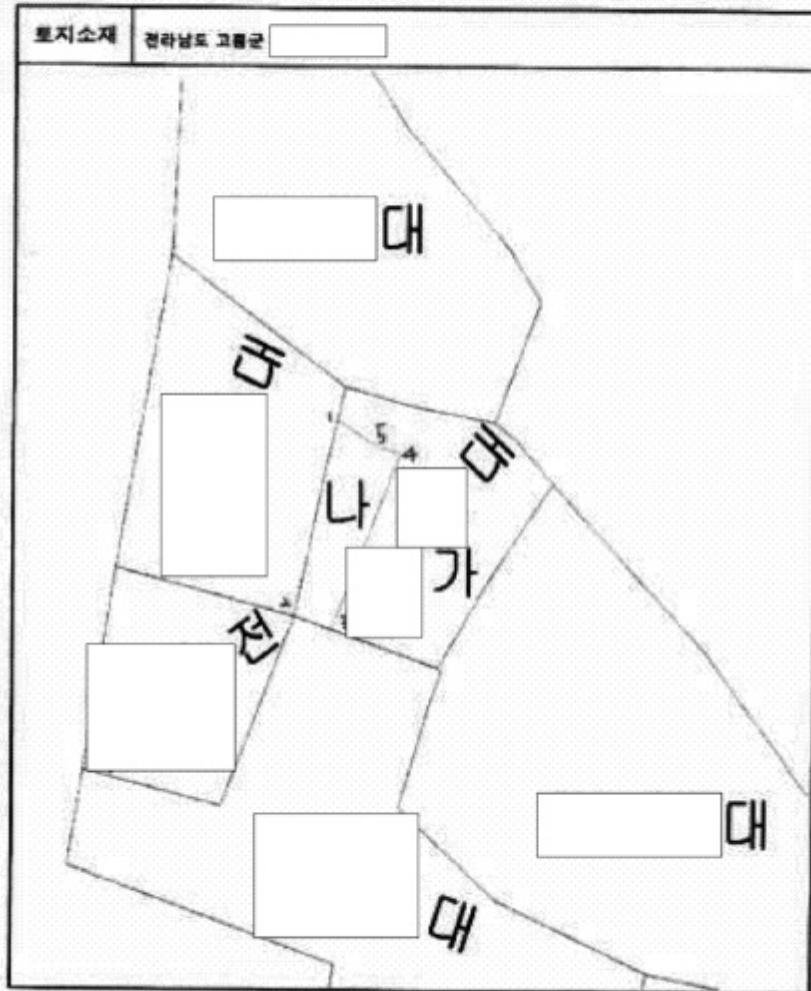
4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하고, 이 법원에서 제기된 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김평호, 판사 김혜진, 판사 김종근 사무분담 변경으로 서명날인 불능, 재판장, 판사

별지

도면



(나) 부분 : 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 27m