

대구지방법원 경주지원 2019. 1. 29 선고 2017가단2994(본소), 2018가단10374(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

재판경과

대구지방법원 2019. 9. 4 선고 2019나303238(본소), 2019나303245(반소) 판결

대구지방법원 경주지원 2019. 1. 29 선고 2017가단2994 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 혜성 담당변호사 곽정환

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 이상익

변론 종결 2018. 12. 18.

판결 선고 2019. 1. 29.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 경주시 C 전 149㎡ 중,
가. 별지 참고도 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 44㎡ 지상 우사를
철거하고, 위 토지를 인도하고,

나. 별지 참고도 표시 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 105㎡를 인도하고,

다. 별지 참고도 표시 14, 15의 각 점을 차례로 연결한 선상에 있는 철제 대문을 철거하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 경주시 C 전 149㎡에 관하여 2012. 3. 20. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2, 3, 4, 7, 8호증, 을 제2, 3, 4, 5, 10, 13, 14호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 D의 증언, 이 법원의 현장검증결과, 감정인 E의 측량감정결과, 이 법원의 경주시에 대한 사실조회결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 경주시 C 전 149㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1994. 9. 23. F 앞으로 소유권이전등기가 마쳐져 있었다.

나. F의 동생인 원고는 2006. 9. 11. F으로부터 이 사건 토지를 매수하여 2006. 9. 12.

소유권이전등기를 마쳤다.

다. D는 이 사건 토지와 인접한 경주시 G 대 466㎡(이하 '인접 토지'라 한다)에 관하여 1981. 8. 7. 소유권보존등기를 마쳤다. 인접 토지 위에는 건축물대장상 D의 아버지인 H 명의로 1960년에 등록된 주택이 있다.

라. 피고는 D로부터 인접 토지와 그 지상 주택 등을 매수하여 1997. 2. 19. 소유권이 전등기를 마쳤다.

마. 피고는 이 사건 토지 중 별지 참고도 표시 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 1의 각점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 105㎡(이하 '이 사건 채소밭'이라 한다) 중 일부에 채소밭을 조성하여 2007년경부터 I, J에게 임대하여 경작하게 하는 등의 방법으로 점유하고 있다. 또 이 사건 토지 중 별지 참고도 표시 4, 5, 6, 7, 8, 9, 4의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 44㎡ 지상에는 피고가 건축한 우사(이하 '이 사건 우사'라 한다)가 있고, 별지 참고도 표시 14, 15의 각 점을 차례로 연결한 선상에는 피고가 2007년경 설치한 철제 대문(이하 '이 사건 대문'이라 한다)이 있다.

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고

피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게 이 사건 채소밭을 인도하고, 이 사건우사를 철거하고, 그 토지를 인도하고, 이 사건 대문을 철거하여야 한다.

나. 피고

인접 토지의 소유자였던 H가 1977. 8. 14. 원고의 아버지인 K으로부터 이 사건 토지를 매수하여 자신의 주택에서 공로로 나가는 통로로 사용하거나 채소밭으로 사용하였고, 피고는 1992. 3. 20. H의 아들인 D로부터 경주시 G 대 466㎡, 위 지상 건물, 경주시 L 전 486㎡, 위 지상 과일나무 50그루와 함께 이 사건 토지를 매수하여 그때부터 현재까지 고추밭, 마당 등으로 점유해 오고 있다. 따라서 그로부터 20년이 지난 2012.3. 20. 이 사건 토지에 관한 피고의 점유취득시효가 완성되었으므로 원고의 본소청구에 응할 수 없으며, 원고에게 이 사건 토지에 관한

소유권이전등기절차의 이행을 반소로 구한다.

3. 본소 및 반소청구에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 토지의 소유자인원고에게 이 사건 채소밭을 인도하고, 이 사건 우사를 철거하고, 그 토지를 인도하며, 이 사건 대문을 철거할 의무가 있다.

나. 피고의 점유취득시효 완성 여부에 관하여 본다.

1) 피고가 현재 이 사건 채소밭을 점유하고, 이 사건 우사를 소유함으로써 그 대지를 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 을 제1, 2호증의 각 기재와 증인 D의 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 사정에 비추어 볼 때, 위 인정사실만으로는 피고가 변론종결일인 2018. 12. 18.을 기준으로 20년간 이 사건 토지 전부를 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 피고는 1992. 3. 20. D로부터 인접 토지, 그 지상 건물, 경주시 L 전 486㎡와 그 지상 과수원과 함께 '채전 및 소로'를 매수하였다. 그러나 을 제2호증(D와 피고사이의 부동산매매계약서)에 기재된 위 '채전 및 소로'가 이 사건 토지 전부를 의미한 다고 단정하기 어려우며, 증인 D의 증언만으로는 1992. 3. 20.경 이미 이 사건 토지 경계를 둘러싼 담장이 존재하는 등으로 이 사건 토지가 다른 토지와 구분되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고는 자신이 이 사건 토지를 매수할 때부터 이 사건 토지가 그 경계를 둘러싼 담장으로 다른 토지와 구분되어 있었다고 주장하였고, 증인 D도 같은 취지로 증언하였으나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 대문은 2007년경 이후에 피고가 설치한 것이고, 증인 D의 증언과 이 법원의 현장검증결과, 변론 전체의 취지를 종합하면 오히려 이 사건 대문이 설치되기 전까지는 인접 토지에 있는 주택 바로 옆에 대문이 위치하고 있었던 사실이 인정되므로, 결국 2007년 이전까지는 이 사건 토지의 경계와 다른 형태로 주택의 경계가 존재하였다고 추단할 수 있다. 그렇다면 피고가 1992. 3. 20.경부터 이 사건 토지 전체를 담장 등으로 구분지어 점유하였다고 보기는 어렵다.

나) H가 K 소유의 밭과 소로를 매수하였다는 취지로 기재된 을 제1호증(협약서)에는 정작 K 본인의

기명날인이나 서명이 되어 있지 않아서, 위 증거만으로는 H가 이 사건 토지를 매수한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 설령 피고가 20년간 이 사건 토지를 점유하였다고 하더라도, 갑 제3호증의 1, 2, 3, 제6호증, 을 제9호증의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음사정에 비추어 볼 때, 피고는 1997년경부터 이 사건 토지가 F 또는 원고의 소유임을 충분히 알고 있었던 것으로 보이므로, 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온,公然하게 점유하였다는 추정이 깨어진다고 보는 것이 타당하다.

가) 통상 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로(대법원 1997. 1. 24. 선고 96다41335 판결 등 참조), 피고가 자신이 매수한 채소밭과 소로의 위치, 면적이나 소유자를 확인하였을 가능성이 높다. 실제로 피고는 1997. 8. 5. F에게, K('M'으로 잘못 표기한 것으로 보인다)이 이 사건 토지 중 일부인 통로와 채소밭을 1977. 8. 14.경 타인에게 매도하였으니 이를 다시 제3자에게 매도하지 말라는 취지의 내용증명을 보냈다. 그렇다면 피고는 적어도 위 내용증명을 보낼 때부터 이 사건 토지의 등기명의인이 F이며, 자신은 타인 소유의 토지를 매수하였다는 사실을 인식하고 있었던 것으로 보인다.

나) 피고는 원고를 상대로 이 사건 토지에 관한 처분금지가처분신청을 하여 대구지방법원 경주지원 2007카단1909호로 가처분결정을 받았으나 원고의 제소명령 신청에 따른 법원의 제소명령을 받고도 본안소송을 제기하지 않아 2008. 1. 15. 위 가처분이 취소된 바 있다. 그 후 원고도 2010. 6. 9.경 피고에게 이 사건 우사와 이 사건 대문, 울타리 등을 철거하고, 피고가 점유한 이 사건 토지 부분을 인도하라는 내용의 내용증명을 보냈다. 그렇다면 이 사건 토지의 소유관계를 둘러싸고 2007년경부터 원고와 피고 사이에 이미 분쟁이 발생하였으므로, 위 시기부터는 피고가 이 사건 토지를 평온하게 점유하였다고 보기 어렵고, 이 사건 대문도 위와 비슷한 시기에 피고가 원고와의 분쟁을 의식하고 타인의 출입을 막기 위하여 설치한 것으로 보인다.

3) 결국 이 사건 토지에 관한 피고의 점유취득시효가 완성되었다고 보기 어려우므로, 피고의 항변 겸 반소청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 정당하므로 인용하고, 피고의 반소청구는 부당하므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박은진



