

대구지방법원 상주지원 2015. 11. 18 선고 2014가단2586(본소), 2014가단2999(반소) 판결
[소유권이전등기 · 기타건물철거 및 토지인도]

재판경과

대구지방법원 2016. 6. 30 선고 2015나19191(본소), 2015나19399(반소) 판결

대구지방법원 상주지원 2015. 11. 18 선고 2014가단2586 판결

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2015. 10. 21.

판결 선고 2015. 11. 18.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 상주시 C 임야 3,074㎡ 중
가. 별지 제1도면 표시 26, 27, 28, 29, 30, 31, 15, 26의 각 점을 순차로 연결한 선내4 부분 18㎡
지상 건물, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 36, 37, 14, 32의 각 점을 순차로 연결한 선내 다 부분
17㎡ 지상 건물을 각 철거하고,

나. 별지 제2도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 L 부분 107㎡를 인도하라.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 청구취지 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 상주시 C 임야 3,074㎡(이하 'C 토지'라 한다) 중 별지 제2도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 L 부분 107㎡에 관하여 2014. 7. 1. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이 전등기절차를 이행하라.

반 소 청 구 취 지

가. 철거 청구 부분 : 주문 제2의 가. 항과 같다.

나. 인도 청구 부분

주위적 청구취지 : 주문 제2의 나. 항과 같다.

예비적 청구취지 : 원고는 피고에게 C 토지를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

본소와 반소를 함께 본다.

가. 원고의 상주시 D 대 132㎡ 소유 등

1) 원고는 망 부(夫) E와 함께 1958년경부터 상주시 D 대 132㎡(이하 'D 토지'라한다)를 매수한 후 그 지상에서 거주하여 왔다.

2) E는 1995. 6. 8. D 토지에 관하여 당시 시행 중이던 구

부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제4502호)에 기하여 소유권보존등기를 경료하였고, 1998. 4.22. 원고에게 1998. 4. 18. 증여를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나. 피고의 C 토지 소유

피고는 2000. 2. 18. C 토지에 관하여 1983. 7. 2. 협의분할에 의한 재산상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마친 자이다.

다. 원고 점유 건물 및 그 부지 일부의 C 토지의 일부 점유

1) 현재 원고가 점유하면서 거주하고 있는 D 토지 지상의 건물들 및 그 부지 중 일부가, D 토지와 인접한 피고 소유의 C 토지 일부를 점유하고 있다.

2) 구체적으로, 피고 소유의 C 토지 중 별지 제1도면 표시 26, 27, 28, 29, 30, 31, 15, 26의 각 점을 순차로 연결한 선내 ④ 부분 18㎡, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 36, 37, 14, 32의 각 점을 순차로 연결한 선내 단 부분 17㎡ 지상에 원고 점유 각 건물의 일부가 존재하고 있다(이하 C 토지에 위치하는 원고 점유 각 건물의 일부부지를 '원고 건물부지'라 한다).

3) 또한 원고는 피고 소유의 C 토지 중 별지 제2도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 107㎡를 원고 점유 건물들의 부지 등으로 사용하면서 이를 점유하고 있다(이하 원고가 점유하는 C 토지 부분을 '원고 점유부분'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 갑 제11, 12호증, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 영상, 증인 F, G의 각 일부 증언, 감정인 H의 각 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

D 토지는 평탄한 부지이고, C 토지와 접한 부분에는 경사가 심한 절벽이 있으며, 그 절벽 너머가 C 토지이다. 그러므로 수십년 전부터 D 토지에 살아온 원고 및 망 E는 현재 원고가 점유하고 있는 건물 및 부지가 당연히 모두 D 토지에 있는 것으로만 생각하고, 이를 소유의 의사로 점유하여 왔다. 그렇다면 원고는 1994. 7. 1.을 기산점으로 하여 그 때로부터 20년이 지난 2014. 7.1.경 C 토지 중 원고 점유부분을 시효취득하였다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 원고 점유부분에 관하여 2014. 7. 1. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 자주점유 여부에 대한 판단

1) 관련 법리

민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되나, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단 점유한 것임이 증명된 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니한다고 보아야 할 것이므로, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨진다. 한편 통상 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로 매매 대상 대지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하다. 그러한 경우 매도인이 그 초과 부분에 대한 소유권을 취득하여 이전하여 주기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매로 보아야 하므로 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 2014. 8. 20. 선고 2014다27920 판결 등 참조).

2) 판단

위와 같은 법리를 염두에 두고 이 사건으로 돌아와 살피건대, 기초사실, 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① D 토지의 공부상 면적은 132㎡인데 반하여,

원고가 D 토지의 일부로 알고 함께 매수하여 점유하여 왔다는 원고 점유부분의 면적은 위 공부상 면적의 약 80%를 초과하는 107㎡에 달하는바, 이와 같은 초과부분 면적을 고려하면 원고 측은 원고 점유부분이 D 토지에 포함되지 아니한 사실을 인식한 채 그 점유를 개시하였다고 봄이 상당하고, 이러한 판단은 D 토지와 C 토지의 경계가 가파른 경사면으로 이루어져 있다는 사정만으로 달라질수는 없는 점, ② 실제, 비록 원고가 이 사건 소를 제기한 후 약 8개월이 경과한 무렵그에 관한 주장을 철회하긴 하였으나, 원고는 그 철회 전까지 여러 차례에 걸쳐 예비적 주장으로 '언제인지는 정확히 알 수 없으나 피고의 부는 원고 부부에게 원고 부부가 사용하고 있는 건물 부지 중 일부는 피고 측 땅이지만 아무 조건 없이 사용하여도된다는 취지의 말을 한 적이 있다.'는 주장을 하였는바, 이는 위 1항과 같은 판단을 뒷받침하는 정황인 점 등의 사정을 고려하면, 원고의 C 토지 중 원고 점유부분에 대한 점유는 자주점유의 추정이 깨어져 타주점유라고 할 것이고, '1960년대부터 원고 부부가 현재 살고 있는 부지에서 생활하고 있고, 피고 측 산(C)을 추가로 절토하는 등으로 부지를 넓힌 적이 없다.'는 취지의 갑 제8 내지 10호증(각 사실확인서)의 각 기재나 증인 F의 증언은 위와 같은 판단에 영향을 미치지 아니 한다.

다. 소결

위와 같이 원고의 원고 점유부분에 대한 점유가 자주점유가 아닌 이상, 원고의 원고 점유부분에 대한 점유취득시효 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

기초사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 원고는 C 토지 소유자인 피고에게 원고건물부지를 철거하고 원고 점유부분을 인도할 의무가 있다.

나. 원고의 주장에 대한 판단

1) 점유취득시효 주장

이에 대하여 원고는 우선 소유의 의사로 20년 이상 원고 점유부분을 점유하여 이를 점유시효취득하였으므로 피고의 청구를 받아들일 수 없다고 주장하나, 위 본소 청구에 대한 판단에서 본 바와 같은 이유로 원고의 점유취득시효 주장은 이유 없다.

2) 권리남용 주장

또한 원고는, 원고 점유부분의 가액이 수만 원에 불과한 점, 원고 점유부분이 피고에게 특별히 필요하지 않은 반면 원고는 이를 원고의 주거 건물 중 일부로 사용하고 있는 점 등의 사정을 들어, 피고의 반소 청구가 권리남용에 해당한다고 주장한다.

권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로는 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 반한다고 볼 수 있어야 한다. 이러한 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사로 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 잃을 손해가 현저히 크다 하여도 그 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2013. 4. 25. 선고 2012다115243 판결 등 참조).

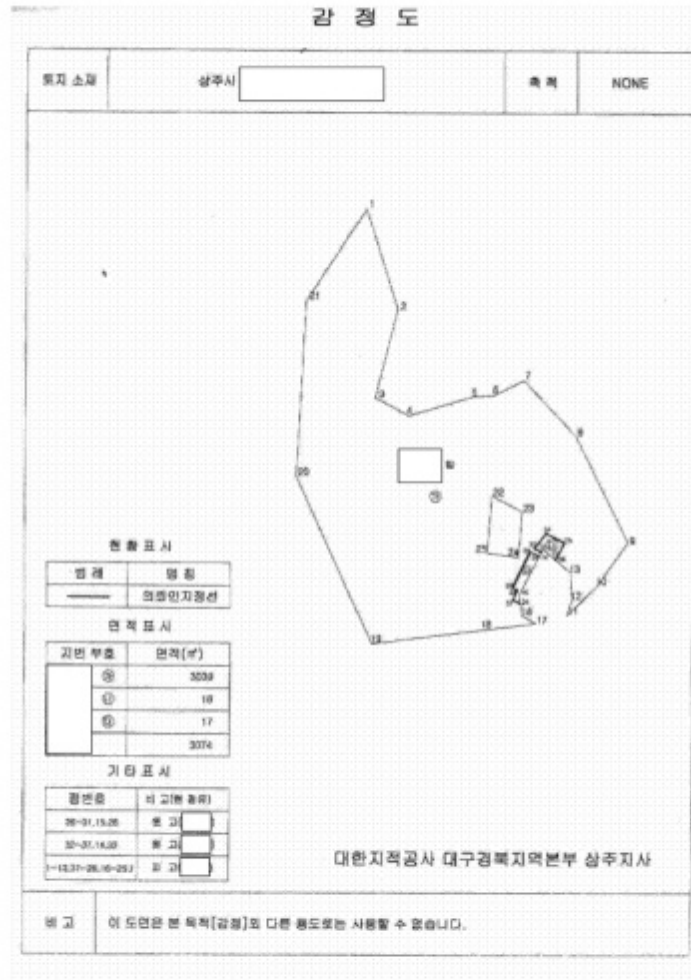
위와 같은 법리를 염두에 두고 이 사건으로 돌아와 살피건대, 기초사실, 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 점들, 즉 피고가 이 사건에서 권리행사를 하는 토지의 면적은 결코 적지 않은 107㎡에 달하는 점, C 토지가 임야이고 현재 피고가 이를 적극적으로 사용·개발하지 않고 있다고 하여 피고가 향후에 도 이에 관하여 아무런 권리 행사를 할 수 없다는 것은 오히려 피고에게 가혹한 점 등의 사정을 종합적으로 고려할 때, 피고의 이 사건 청구가 사회질서에 반하는 권리남용에 해당하다고 보기 어렵다. 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강영재

제1도면



제2도면

