

대구지방법원 의성지원 2016. 8. 10 선고 2015가단10211(본소), 2015가단10402(반소) 판결  
[소유권이전등기 · 건물철거 및 토지인도 등 청구의 소]

---

## 전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2016. 6. 29.

판결 선고 2016. 8. 10.

## 주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 경북 청송군 C 대 326m<sup>2</sup> 중 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 50m<sup>2</sup>에 관하여 2011. 5. 7. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

- 본소: 주문 제1항과 같다.
- 반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게, 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고, 5,635,200원 및 이에 대한 2016. 1. 16.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2015. 1.

16.부터 위 선내 (ㄴ) 부분 50m<sup>2</sup>의 인도완료일까지 월 49,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정 사실

가. 경북 청송군 C 대 326m<sup>2</sup> 1) (이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여, 1984. 8. 29. 피고의 배우자 망 D 명의로 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가, 2008. 12. 8. 피고 명의로 1999. 3. 15. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 각각 순차로 마쳐졌다.

나. 이 사건 토지 일부인 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 50m<sup>2</sup> (이하 '계쟁 토지 부분'이라 한다) 및 E대 165m<sup>2</sup> 중 약 15m<sup>2</sup> 지상에는 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 건축되어 있었는데, F은 1983. 12. 4. G에게 대금 600만 원에, G은 1991. 4. 8. 원고에게 대금 1,600만 원에 각각 위 건물을 매도하였고, 원고는 1991. 5. 7.부터 위 건물을 점유·사용하다가, 2003. 3. 21. 위 건물에 관하여 원고 명의로 소유권보전등기를 마쳤다.

다. 한편, H는 2009. 12. 8. 위 E 대 165m<sup>2</sup>를 매수하여 2009. 12. 15. 소유권이전등기를 마친 후 2010. 2. 5. 위 토지를 자신이 소유한 I에 합병하였고, 원고로부터 위 토지 중 이 사건 건물이 점유한 약 15m<sup>2</sup>에 대한 사용료로 2012. 및 2013.에는 각 24,000원을, 2014.에는 30,000원을 각각 지급받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 8, 9호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 본소청구에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 원고는 1991. 5. 7. G로부터 위 건물을 매수하여 소유함으로써 그 대지 일부인 계쟁 토지 부분을 계속하여 점유·사용하였고, 민법 제197조 제1항에 따라 위와 같은 점유는 소유의 의사로 평온, 공연하게 한 것으로 추정되므로, 그 점유개시일로부터 20년이 지난 2011. 5. 7.

점유취득시효가 완성되었다고 할 것이다.

따라서 피고는 원고에게 계쟁 토지 부분에 관하여 2011. 5. 7. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는 원고가 이 사건 토지 일부를 임차하여 사용하였으므로 자주점유의 추정이 반복되었다고 항변한다.

민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 위 항변에 부합하는 증거로는 토지사용승낙조건부계약서(을 제2호증), 각 종합토지세 과세내역서(을 제3호증), G, K의 각 사실확인서(을 제4, 5, 6호증)가 있고, 위 증거들에 의하면 ① 2000. 10. 16. 원고와 피고 사이에 '5년간 이 사건 토지 중 50㎡ 부분의 사용을 승낙한다.'라는 취지의 토지사용승낙조건부계약서가 작성되어 같은 날 청송군에 제출된 사실, ② 망 D 및 피고가 1998.부터 2014.까지 이 사건 토지에 대한 재산세 등을 납부한 사실이 인정된다.

그러나 위 각 사실확인서는 그 내용이 구체적이지 않고, G이 이 법원으로부터 수회 증인출석요구서를 송달받고서도 아무런 이유 없이 법정에 출석하지 않은 점 및 원고가 제출한 녹취록(갑 제12호증)의 기재에 비추어 볼 때 이를 그대로 믿기 어렵다. 또한 앞서 본 증거들 및 한국국토정보공사 청송지사에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면 피고가 제출한 나머지 증거들만으로는 원고의 점유가 점유권원의 성질상 타주점유라거나 자주점유의 추정이 반복되었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 위 항변은 받아들이지 아니한다.

1) G과 원고 사이에 1991. 4. 8. 작성된 매매계약서(갑 제3호증의 2) 중 매매목적물인 '부동산의 표시'란에는 수기로 "垡地坪"이라고 기재되어 있고, 제7조에는 "토지의 분할측량절차 및 분필 합필등기절차는 갑(G)의 책임 및 비용부담으로 서기 1991. 5. 7.까지 이를 완료하기로 한다."라고 규정되어 있으며, '특약'란에는 수기로 "이전(일부이전)에 관한 서류는 갑이 책임진다(측량 후).

경계는 현 담장 바깥 기준으로 한다."라고 기재되어 있다[그에 앞서 F와 G 사이에 1983. 12. 4. 작성된 매매계약서(갑 제3호증의 1) 내용도 위와 대체로 같다].

또한 위 매매 직후인 1991. 4. 15.경 이 사건 토지 중 이 사건 건물이 점유한 계쟁 토지 부분에 관한 측량이 실시되었는바, 원고가 위 점유 부분을 소유할 의사가 없었다면 매매계약서에 토지분할, 경계에 관한 규정을 두거나 위와 같은 측량을 실시할 만한 납득할 수 있는 이유를 찾기 어렵다.

2) 원고는 '이 사건 건물 및 그 대지를 함께 매수하였으나 관련 법령상 건폐율 제한규정에 저촉되어 그 대지를 분필하지 못하였다.'라는 취지로 주장하고, 한국국토정보공사 청송지사에 대한 사실조회결과가 위 주장에 부합한다.

3) 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 건물 일부가 침범한 H 소유 토지(I) 중 약 15m<sup>2</sup> 부분에 관하여 H에게 대지사용료를 지급하였으나, 피고와 사이에서는 오랜 기간 차임 또는 대지사용료가 수수된 적이 없고, 피고와 작성한 위 토지사용승낙조건부계약서에도 사용료에 관한 내용을 찾을 수 없다.

### 3. 반소청구에 관한 판단

피고는 이 사건 토지의 소유자로서 원고를 상대로 계쟁 토지 부분의 인도, 그 지상 건물의 철거 및 2005. 10. 16.부터 계쟁 토지 부분 인도완료일까지의 점유부당이득 반환을 구한다.

살피건대, 원고가 1991. 5. 7.부터 계쟁 토지 부분을 소유의 의사로 평온·공연하게 점유함으로써 2011. 5. 7. 이를 시효취득하였음은 앞서 본 바와 같고, 취득시효완성의 효력은 점유를 개시한 때로 소급하므로, 원고가 계쟁 토지 부분을 권한 없이 점유하고 있음을 전제로 한 피고의 반소청구는 받아들이지 아니한다.

### 4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사고종완**

별지

1) 다만, 이 사건 토지의 면적은, 피고가 2009. 8. 3. J 대 67㎡를 매수하여 이 사건 토지에

합필함으로써, 259㎡에서 326㎡로 넓어졌다.