

대구지방법원 2016. 11. 10 선고 2015나309191(본소), 2015나309207(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

재판경과

대구지방법원 2016. 11. 10 선고 2015나309191(본소), 2015나309207(반소) 판결

대구지방법원 2015. 10. 30 선고 2013가단820235 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

피고(반소원고), 피항소인주식회사 재영 코리아

변론 종결 2016. 9. 22.

판결 선고 2016. 11. 10.

제1심판결 대구지방법원 2015. 10. 30. 선고 2013가단820235 판결

주 문

1. 제1심판결 중 반소에 대한 부분을 취소한다. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)의 본소에 대한 항소를 기각한다.
3. 본소에 대한 항소비용은 원고(반소피고)가, 반소에 대한 소송총비용은 피고(반소원고)가 각 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,

1) 대구 중구 B 대 142.8㎡ 중 별지 감정도 표시 2, 3, 4, 5, 6, 14, 13, 12, 11, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ) 부분 지상 창고건물 3.4㎡ 및 별지 감정도 표시 9, 10의 각 점을 차례로 연결한 철재펜스를 각 철거하고,

2) 위 선내(ㄷ) 부분 3.4㎡ 및 별지 감정도 표시 6, 7, 8, 9, 10, 17, 16, 15, 14, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 19.6㎡를 인도하고,

3) 7,483,800원 및 2014. 4. 15.부터 위 가, 나항의 철거 및 인도 완료일까지 월 191,600원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.(2014. 9. 29.자 청구취지 및 청구원인 변경 신청서의 변경된 청구취지 중 제2항의 '2014. 4. 30.'은 '2014. 4. 15.'의 오기로 보인다).

나. 반소 : 원고는 피고에게 대구 중구 B대 142.8㎡ 중 ① 별지 감정도 표시 6, 7, 8, 9, 10, 17, 16, 15, 14, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 19.6㎡에 관하여 1981. 5. 18. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, ② 별지 감정도 표시 2, 3, 4, 5, 6, 14, 13, 12, 11, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄷ) 부분 3.4㎡에 관하여 1981. 6. 30. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

가. 제1심판결 중 본소에 대한 부분을 취소한다. 본소 청구취지 기재와 같다(항소장의 항소취지 중 제3항의 '2014. 4. 30.'은 '2014. 4. 15.'의 오기로 보인다).

나. 주문 제1항

이 유

1. 기초사실

가. 원소 소유의 토지와 건물

1) 원고는 대구 중구 B 대 142.8m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대하여 1964. 11. 12. 매매를 원인으로, 그 지상 주택에 관하여 1964. 11. 20. 매매를 원인으로 하여 각 1964. 12. 1. 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 그 후 원고는 1970년대 무렵 이 사건 토지 지상에 있던 기존 주택을 헐고 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 건물(1층 주택과 소매점 113.6m², 2층 주택 113.6m²)을 신축하고 1983. 2. 8. 사용승인을 받았다.

나. 피고 소유의 토지와 건물

1) 대구 중구 C 토지와 건물 가) 이 사건 토지에 인접한 대구 중구 C 대 132.9m²(이하 'C 토지'라 한다)에 관하여, D가 1960. 10. 11. 매매를 원인으로 1960. 10. 18. 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤고, 그 후 E이 2009. 11. 25. 임의경매절차에서 이를 경락받아 같은 날 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고는 2010. 3. 3. 매매를 원인으로 2010. 4. 30. 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나) D는 1961. 5. 18.경 C 토지 지상에 목조 주택 53.55m²(이하 'C 건물'이라 한다)를 신축한 후 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 6, 7, 8, 9, 10, 17, 16, 15, 14, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄴ) 부분(이하 '선내(ㄴ) 부분'이라 한다)을 그 마당으로 사용하였고, 위 신축 무렵 또는 그 후 선내(ㄴ) 부분 지상에 재래식 화장실과 세면장 및 빨래터 등을 만들어 사용하였다. C 건물은 건축물대장에는 등재되어 있으나 소유권보존등기가 되어있지 않았는데 2010. 4. 내지 5.경 철거되었다.

다) 한편 피고는 위 철거 무렵 선내(ㄴ) 부분 지상 중 별지 감정도 표시 9, 10의 각 점을 차례로 연결한 부분에 철재펜스(이하 '이 사건 철재펜스'라 한다)를 설치하였고, 선내(ㄴ) 부분의 점유를 승계하여 현재까지 선내(ㄴ) 부분을 점유하고 있다.

2) 대구 중구 F 토지와 건물 가) 이 사건 토지에 인접한 대구 중구 F 대 118.6m²(이하 'F 토지'라 한다)에 관하여, G, H, I, J, K가 1969. 6. 30. 재산상속을 원인으로 1972. 11. 8. 소유권이전등기를 마쳤다가, H, I, J, K의 지분 전부가 1979. 4. 20. 매매를 원인으로 1979. 4. 23. G 앞으로 이전되었고, 그 후 L와 M이 2001. 12. 24. 자신들 앞으로 협의분할에 의한 상속을 원인으로 2004. 12. 14. 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고는 2010. 9. 11. 매매를 원인으로 2010. 10. 15. 자신

앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나) G의 망부는 F 토지 지상에 '목조함석지붕 단층영업소 42.41m²' (이하 '제1건축물'이라 한다)와 '목조기와지붕 단층주택 33.06m²' (이하 '제2건축물'이라 한다)을 신축하여 1961. 6. 30.

사용승인을 받았고, 그 상속인들인 G, H, I, J, K가 1972. 11. 8. 자신들 앞으로 소유권보존등기를 마쳤다. 그 후 제1, 2건축물에 대하여 H, I, J, K의 지분 전부가 1979. 4. 20. 매매를 원인으로 1979. 4. 23. G 앞으로 이전되었고, 그 후 L와 M이 제1, 2건축물에 대하여 2001. 12. 24. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 2004. 12. 14. 자신들 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 제2건축물은 2006. 9. 11. 일부가 철거, 멸실되어 면적이 28.74m²가 되었고, 제1, 2건축물은 2006. 9. 20. 모두 2층 근린생활시설(사무소, 창고)로 용도가 변경되었으며, 피고는 제1건축물 42.41m²와 제2건축물 28.74m²에 관하여 2010. 9. 11. 매매를 원인으로 2010. 10. 15. 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다) 한편, 제1건축물의 일부인 창고건물 3.4m² (이하 '이 사건 창고건물'이라 한다)는 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 2, 3, 4, 5, 6, 14, 13, 12, 11, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ) 부분(이하 '선내 (ㄷ) 부분'이라 한다)에 위치하고 있다.

다. 2010. 10. 15.부터 2014. 4. 14.까지 선내 (ㄴ), (ㄷ) 부분의 차임 상당액은 7,483,800원¹⁾ 이고, 2014. 4. 15. 무렵의 월 차임은 191,600원이다.

[인정근거] 다툼 없음, 갑 제1 내지 8, 14, 15, 16호증(가지번호가 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 5, 7, 8, 9, 10, 11호증의 각 기재 또는 영상, 제1심법원의 감정인 N에 대한 측량감정 및 측량감정보완결과, 제1심법원의 감정인 O의 차임감정 결과, 제1심법원의 대구 중구청장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고에게, ① 선내 (ㄴ) 부분 지상의 이 사건 철재펜스 및 선내(ㄷ) 부분 지상의 이 사건 창고건물을 철거하고, ② 선내 (ㄴ), (ㄷ) 부분을 인도하고, ③ 원고가 구하는 바에 따라 2010. 10. 15.부터 2014. 4. 14.까지의 차임

상당의 부당이득금 7,483,800원 및 2014. 4. 15.부터 위 철거 및 인도 완료일까지 월 차임 191,600원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변 등에 대한 판단

1) 피고는 선내(ㄴ), (ㄷ) 부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다고 항변한다.

살피건대, 위 인정사실, 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있고(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조), 지상 건물과 함께 대지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와와의 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 대지에 속하는 것으로 믿고 점유를 하여 왔다고 하더라도 위 인접 토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하고 있는 이상 인접 토지에 대한 점유 역시 소유의 의사에 기한 것이라고 보아야 하는 점(대법원 1998. 11. 10. 선고 98다32878 판결 등 참조), ② 원고 소유의 이 사건 토지 지상 건물, C 건물 및 제1, 2건축물의 건축 시기와 인접한 상태 및 인접 기간, C 건물, 화장실, 세면장, 빨래터 등의 구조와 연한 및 사용용도와 면적, 이 사건 창고건물의 구조와 연한 및 사용용도와 면적 등을 고려하면, 위와 같은 자주점유 등 추정이 더욱 뒷받침되는 점, ③ 이 사건 소 제기 이전에 원고가 C 토지, C 건물의 기존 소유자 또는 점유자에게 선내(ㄴ) 부분의 점유에 대하여, F 토지, 제1, 2건축물의 기존 소유자 또는 점유자에게 선내(ㄷ) 부분의 점유에 대하여 이의를 제기했다거나 위 점유부분들에 대하여 원고의 소유임을 표시했다는 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 선내(ㄴ) 부분에 대해서는 C 건물이 신축되어 선내(ㄴ) 부분이 위 건물의 마당이나 재래식 화장실, 세면장, 빨래터 부지로 사용되기 시작한 시점으로 보이는 1961. 5. 18.경부터 20년이 경과한 1981. 5. 18.경 당시 점유자인 D의 점유취득시효가 완성되었다고 보이고, 선내(ㄷ) 부분에 대해서는 이 사건 창고건물을 포함한 제1건축물에 대한 사용승인이 있던 1961. 6. 30.경부터 20년이 경과한 1981. 6. 30.경 당시 점유자인 G의 점유취득시효가 완성되었다고 보여진다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

2) 이에 대하여 원고는 선내 (ㄴ) 부분에 대한 D의 점유는 1970년대 이후부터, 선내(ㄷ) 부분에 대한 피고의 전 소유자의 점유는 2006년경부터 각 시작되었고 당시 이들은 선내(ㄴ), (ㄷ) 부분에 대한 점유 권원이 없다는 것을 알면서 점유를 개시한 악의의 무단점유자로서 피고의 취득시효 항변은 이유가 없다고 재항변하나, 원고가 제출한 증거만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 재항변은 이유 없다.

다. 소결

따라서 선내 (ㄴ), (ㄷ) 부분에 관하여 D 또는 G의 취득시효가 완성된 이상 원고는 선내(ㄴ), (ㄷ) 부분의 점유를 승계한 피고에게 이 사건 철재펜스, 창고건물의 철거, 선내 (ㄴ), (ㄷ) 부분의 인도 및 부당이득반환을 청구할 수 없다 할 것이므로(대법원 1988. 5. 10. 선고 87다카1979 판결, 대법원 1993. 5. 25. 선고 92다51280 판결 등 참조), 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 반소 청구원인

1) 선내(ㄴ) 부분에 관하여는 피고의 전 점유자인 D가 1961. 5. 18.경부터 선내(ㄴ) 부분을 점유하여 그 때로부터 20년이 경과한 1981. 5. 18.경 점유취득시효가 완성되었으므로 원고는 D로부터 E, 피고에 이르기까지 각 순차적으로 선내(ㄴ) 부분에 대한 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있다 할 것이나, 위 건물의 최종소유자이자 선내(ㄴ) 부분의 점유자인 피고는 반소로서 원고에게 직접 피고 앞으로 1981. 5. 18.자 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구한다.

2) 선내(ㄷ) 부분에 대해서는 피고의 전 점유자인 G이 1961. 6. 30.경부터 선내 부분을 점유하여 그 때로부터 20년이 경과한 1981. 6. 30.경 점유취득시효가 완성되었으므로 원고는 G으로부터 L, M, 피고에 이르기까지 각 순차적으로 선내(ㄷ) 부분에 대한 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있다 할 것이나 제1건축물의 최종소유자이자 선내(ㄷ) 부분의 점유자인 피고는 반소로서 원고에게 직접 피고 앞으로 1981. 6. 30.자 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구한다.

나. 판단

살피건대, 원래 취득시효제도는 일정한 기간 점유를 계속한 자를 보호하여 그에게 실체법상의 권리를 부여하는 제도이므로, 부동산을 20년간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유한 자는 민법 제245조

제1항에 의하여 점유부동산에 관하여 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 취득하게 되며, 점유자가 취득시효기간의 만료로 일단 소유권이전등기청구권을 취득한 이상, 그 후 점유를 상실하였다고 하더라도 이를 시효이익의 포기로 볼 수 있는 경우가 아닌 한, 이미 취득한 소유권이전등기청구권은 소멸되지 아니한다. 전 점유자의 점유를 승계한 자는 그 점유 자체와 하자만을 승계하는 것이지 그 점유로 인한 법률효과까지 승계하는 것은 아니므로 부동산을 취득시효기간 만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현 점유자는 자신의 전 점유자에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 전 점유자의 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐, 전 점유자의 취득시효 완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 청구할 권원은 없다(대법원 1995. 3. 28. 선고 93다47745 전원합의체 판결 등 참조)

위 법리에 비추어 이 사건에 대하여 보건대, 피고의 주장에 의하면 피고는 D 또는 G이 취득시효기간의 만료로 선내(ㄴ) 또는 (ㄷ) 부분에 관한 소유권이전등기청구권을 취득한 이후에 D 또는 G의 승계인들로부터 선내(ㄴ) 또는 (ㄷ) 부분에 관한 점유를 승계한 자라 할 것이므로 피고는 D 또는 G의 취득시효 완성의 효과를 주장하여 직접 자신에게 소유권이전등기를 청구할 권원이 없다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장은 주장 자체로 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 및 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 할 것인바, 제1심판결 중 반소에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 반소에 대한 항소를 받아들여 이를 취소하고 피고의 반소청구를 기각하기로 하고, 제1심판결 중 본소에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 본소에 대한 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박만호

판사김일수

판사신미진

별지

2011. 4. 15.부터 2012. 4. 14.까지 합계 2,103,600원(월 차임 175,300원 × 12개월)

2012. 4. 15.부터 2013. 4. 14.까지 합계 2,161,200원(월 차임 180,100원 × 12개월)

2013. 4. 15.부터 2014. 4. 14.까지 합계 2,161,200원(월 차임 180,100원 × 12개월)

2) 당심에서 피고의 반소 청구원인에 피고가 선내 (ㄴ) 또는 (ㄷ) 부분을 직접 시효취득하였다는 주장도 포함되는 것인지에 관하여 석명하였으나, 피고는 위 주장은 하고 있지 아니하므로 이에 대하여는 판단하지 아니한다.