

대구지방법원 2017. 3. 29 선고 2016나308140(본소), 2016나308157(반소) 판결

[소유권이전등기 · 건물철거 및 토지인도 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

피고(반소원고), 항소인

B

변론 종결 2017. 3. 15.

판결 선고 2017. 3. 29.

제 1 심 판결 대구지방법원 의성지원 2016. 8. 10. 선고 2015가단10211 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 이 사건 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지

목록 제1항 기재 토지에 관하여 2011. 5. 7. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

나. 반소: 원고는 피고에게, 별지 목록 제2항 기재 건물을 철거하고, 별지 목록 제1항 기재 토지를 인도하고, 5,635,200원과 이에 대한 2016. 1. 16.부터 다값는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2015. 1. 16.부터 별지 목록 제1항 기재 토지의 인도완료일까지 월 49,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

원심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다. 위 반소 청구취지와 같은 판결

이 유

본소와 반소를 함께 살펴본다.

1. 인정 사실

가. 경북 청송군 C 대 326㎡(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 (나) 부분 50㎡(이하 '계쟁 토지 부분'이라고 한다) 및 E 대 165㎡ 중 약 15㎡ 지상에는 목조 슬레이트집 건물(이하 '구 건물'이라고 한다)이 있었는데, F은 1983. 12. 4.G에게 대금 600만 원에, G은 1991. 4. 8. 원고에게 대금 1,600만 원에 각각 구 건물을 매도하였고, 원고는 1991. 5. 7.부터 구 건물을 점유·사용하다가, 이를 철거하고 2003.3. 21. 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축한 뒤, 이 사건 건물에 관하여 원고 명의로 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 한편, H는 2009. 12. 8. 위 E 대 165㎡를 매수하여 2009. 12. 15. 소유권이전등기를 마친 후 2010. 2. 5. 위 토지를 자신이 소유한 I 에 합병하였고, 원고로부터 위 토지 중 이 사건 건물이 점유한

약 15㎡에 대한 사용료로 2012년 및 2013년에는 각24,000원을, 2014년에는 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. 청구원인에 관한 판단

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

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

나. 피고의 항변에 관한 판단

1) 피고의 항변

이에 대하여 피고는 원고가 계쟁 토지 부분을 매수한 사실이 없고, 이 사건 토지 일부를 임차하여 사용하였으므로 자주점유의 추정이 반복되었다고 항변한다.

2) 관련 법리

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).

3) 판단

가) 먼저 을 제2, 3호증의 기재에 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 1998년부터 2014년까지 이 사건 토지에 대한 재산세 등을 납부한 사실이 인정되고, G, K의 각 사실확인서(을 제4, 5, 6호증), 이 법원 증인 G의 일부 증언 등도 피고의 항변에 부합한다.

나) 그러나 앞서 본 증거들, 갑 제12호증, 제1심법원의 한국국토정보공사 청송지사에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 가)항에서의 증거는 선뜻 믿기 어렵거나, 그것만으로 원고의 점유가 자주점유라는 추정을 뒤집기에 부족하다. 따라서 피고의 항변은 받아들이지 아니한다.

① G와 원고 사이에 1991. 4. 8. 작성된 매매계약서(갑 제3호증의 1) 중 매매목적물인 '부동산의 표시'란에는 수기로 "垆地 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(D가편)."라고 기재되어 있다[그에 앞서 F와 G 사이에 1983. 12. 4. 작성된 매매계약서(갑 제2호증) 내용도 위와 대체로 같다]. 또한 위 매매 직후인 1991. 4. 15.경 이 사건토지 중 이 사건 건물이 점유한 계쟁 토지 부분에 관한 측량이 실시되었는바, 원고가 구 건물을 매수하면서 계쟁 토지 부분도 함께 소유할 의사로 매수한 것이 아니었다면매매계약서에 토지분할, 경계에 관한 규정을 두거나 위와 같은 측량을 실시할 만한 납득할 수 있는 이유를 찾기 어렵다.

② 원고가 G로부터 구 건물을 매수할 당시 이 사건 토지의 등기부상 소유자가 G이 아니라 D였기는 하나, 앞서 살펴본 것처럼 원고가 향후 측량과 분할을 예정하고 계쟁 토지 부분을 매수한 것이라면, 등기부상 소유자가 아닌 사람으로부터 이를 매수했다는 사정만으로 원고가 악의의 무단점유자라고 단정하기는 어렵다.

③ 원고는 '이 사건 건물 및 그 대지를 함께 매수하였으나 관련 법령상 건폐율제한규정에 저촉되어 그 대지를 분필하지 못하였다.'라는 취지로 주장하는데, 한국국토정보공사 청송지사에 대한

사실조회결과가 위 주장에 부합한다.

④ 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 건물 일부가 침범한 H 소유 토지(I) 중약 15㎡ 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. 여기에 원고의 이 사건 건물 신축 경위를 더하여 보면, 토지사용승낙조건부계약서 작성 사실만으로 원고의 점유가 타주점유로 전환되었다고 보기는 부족하다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고는 이 사건 토지의 소유자로서 원고를 상대로 계쟁 토지 부분의 인도, 그 지상건물의 철거 및 2005. 10. 16.부터 계쟁 토지 부분 인도완료일까지의 차임 상당 부당이 득 반환을 구한다.

살피건대, 원고가 1991. 5. 7.부터 계쟁 토지 부분을 소유의 의사로 평온 · 공연하게점유함으로써 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 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 이 사건 본소 및 반소에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이상오, 판사 김형호, 판사 박소정

별지

목 록

1. 경북 청송군 대326㎡ 중 50㎡
 {별지도면표시(감정도) 5, 6, 7, 8, 5블 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분}

2. 위 지상

경량철골조 슬래브 지붕 및 판넬지붕 2층 제2종 근린생활시설, 주택

1층 게임방 47.5㎡(경량철골조 슬래브지붕)

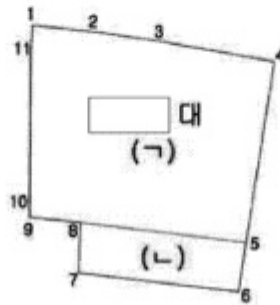
2층 주택 47.5㎡(경량철골조 판넬지붕)

목조 스테이트지붕 단층화장실 0.67㎡

끝.

별지

도 면



※ 본 감정도에 기재된 선은 건물벽체 등으로 측정 하였으므로 면적확인 외에 추후 필지 분할선으로 결정될 수 없음.

토 지 소 지	지번	지목	면 적(m ²)	구분	소유자	연결번호	비고
청송군 []	[]	대	326		[]	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, 11,1 순차연결	
	지번	부호	면 적(m ²)	구분	사용현황	연결번호	건물명
	[]	(~)	276	필지	대지	1,2,3,4,5,8,9,10,11,1 순차연결 (5,8번은 건물벽체 측정)	
	[]	(~)	50	필지	대지	5,6,7,8,5 순차연결 (5,8번은 건물벽체 측정)	

끝.

1) 다만, 이 사건 토지의 면적은, 피고가 2009. 8. 3. J 대 67m²를 매수하여 이 사건 토지에
합필함으로써, 259m²에서 326m²로 넓어졌다.