

대구지방법원 2022. 5. 31 선고 2020가단142049(본소), 2021가단101496(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고, 선정당사자)

A

소송대리인 변호사 이동원

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 이오 담당변호사 신상욱

변 론 종 결 2022. 5. 10.

판 결 선 고 2022. 5. 31.

주 문

1. 원고(반소피고, 선정당사자) 및 선정자 C, D의 본소 청구를 모두 기각한다.
2. 피고(반소원고)에게, 대구 수성구 E 대 1,564㎡ 지상 별지 감정도 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ부분 5㎡와 같은 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ부분 7㎡ 중, 원고(반소피고, 선정당사자)는 5/40지분에 관하여, 선정자 C은 7/40지분에 관하여, 선정자 D은 28/40지분에 관하여 각 2020.
2. 17. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 통틀어 원고(반소피고, 선정당사자)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 함)는 원고(반소피고, 선정당사자) 및 선정자, C, D(이하 ‘원고들’이라고만 함)에게 대구 수성구 E 대 1,564㎡(이하 ‘원고들 토지’라 함) 중 별지 감정도 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ부분 가설건축물 5㎡, 같은 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ부분 건물 7㎡를 각 철거하고, 그 대지 12㎡를 인도하라.

반소: 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들1) 토지는 원고 A 5/40지분, 원고 C 7/40지분, 원고 D 28/40지분으로 된 공유 토지2) 이다.

나. 원고들 토지에 인접한 F 대 512㎡3) 상에는 피고 소유의 교회 건물과 가설건축물4) 이 있는데, 별지 감정도 표시와 같이 ㄱ부분 가설건축물 5㎡와 ㄴ부분 건물 7㎡가 원고들 토지를 침범하여 건축되어 있다.

다. 위 교회 건물 등과 그 부지는 1983년경 사회복지법인 G에서 지상 건물을 신축하여 1983. 7. 29. 소유권보존등기를 마쳤고, 2000. 2. 17.5) H과 I 앞으로 소유권이전등기 되었다가 2004. 12. 7. 피고 앞으로 소유권이전등기 되었다.

라. 원고들은 2016. 10. 19. 건물 신축을 위해 원고들 토지 등에 대한 경계복원측량을 하던 중 피고 건물의 위와 같은 경계 침범사실을 인지하게 되었다.

마. 원고들은 2017년경부터 피고 측과 위 경계 침범으로 인한 문제를 해결하고자 인근 피고 소유 토지와와의 교환을 위한 3가지 방안의 논의, 임시조치로서 피고 소유 J 토지 일부를 주차장으로 쓰는 승낙을 받는 등 협의를 하였으나 결렬되었고, 원고들은 2019. 2. 22.경 피고에게 무단 점유부분의 철거 및 그 대지 인도를 요구하는 내용증명 우편을 보낸 후 2020. 11. 5. 이 사건 소를 제기하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 갑 9-3, 이 법원의 한국국토정보공사 대구동부지사장에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고들에게 원고들 토지 중 별지 감정도 표시 ㄱ부분 가설건축물 5㎡, 같은 도면 표시 ㄴ부분 건물 7㎡를 각 철거하고, 그 대지 12㎡를 인도할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고는, 점유취득시효 완성을 주장하며 이를 이유로 원고들 토지 중 12㎡에 관하여 소유권이전등기의 반소 청구를 하므로 아래에서 함께 살펴본다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. [지상 건물과 함께 그 대지를 매수 취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수 취득한 대지에 속하는 것으로 믿고 위 인접 토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하여 왔다면 특별한 사정이 없는 한 인접 토지에 대한 점유 역시 소유의 의사가 있는 자주점유라고 보아야 할 것이고(대법원 1992. 5. 26. 선고 92다2844, 91다2851, 2868 판결 참조), 지상 건물과 함께 그 대지를 매수 취득하여 점유를 개시함에 있어 지상 건물의 외벽이 인접 토지의 일부를 침범하였으나 그 외벽이 현실의 경계 구실을 하고 있어 매수인이 그 건물 외벽을 기준으로 부지를 인도받은 경우, 매수인은 매매 대상인 건물 부지 면적이 등기부상 면적을 초과하여 인접 토지를 침범하고 있다는 사실을 알고 있었다고 보기 어렵다고 한 사례(대법원 1999. 6. 25. 선고 99다5866, 5873 판결 참조)]

위 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 을 1 내지 을 5-2의 각 기재와 영상, 위 인정사실에다가 변론 전체의 취지를 종합하면, 별지 반소 청구원인 사실(점유취득시효의 완성)을 인정할 수 있는바, 특별한 사정이 없는 한 원고들은 피고에게 원고들 토지 중 12㎡에 관하여 원고들 소유 각 지분에 대한 각 2020. 2. 17. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 원고들은, (1) 시효중단 내지 타주점유 전환, (2) 권리남용, (3) 원고 D의 3/40 지분에 대한 대항력 없음, (4) 위 (3)을 전제로 한 공유물보존을 이유로 한 피고의 철거의무를 주장하므로 순차로 살펴본다.

(1) ‘소송 계속 중 분쟁 해결의 하나의 방편으로 매수를 제안 시도하는 수도 흔히 있는 바이니 위 매수 교섭만으로 곧 위 소외인의 소유권을 확정적으로 인정하였다고 단정할 수 없다’, ‘취득시효 완성 후에 매도하여 줄 것을 요청한 바 있으나, 매수대금에 대한 견해차로 매수교섭이 결렬된 바 있다는 사실만으로 시효이익을 포기하였다고 볼 수 없다’(대법원 1981. 7. 14. 선고 81다64 판결, 1991. 2. 22. 선고 90다12977 판결 각 참조), ‘자신의 토지에 인접한 타인 소유의 토지를 자신의 토지 일부로 알고서 점유를 시작한 자가 나중에 그 토지가 자신의 소유가 아니라는 점을 알게 되었다거나 지적측량 결과 경계 침범 사실이 밝혀져 상호분쟁이 있었다는 사정만으로 그 점유가 타주점유로 전환되지 않는다’(대법원 2013. 9. 13. 선고 2013다43666, 43673 판결, 1989. 5. 23. 선고 88다카17785 판결 등 참조)라는 법리에 비추어, 원고들이 주장하는 사정이나 각 증거들만으로는 피고의 점유취득시효의 진행이 중단6) 되었다거나 타주점유로 전환되었다고 볼 수 없다. 이에 반하는 원고들의 주장은 모두 이유 없다.

(2) 피고가 취득시효가 완성되기 전까지 원고들로 하여금 취득시효가 완성되더라도 이를 원용하지 않을 것으로 신뢰하게 하였음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 이에 반하는 권리남용 주장은 나머지 점에 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

(3) 원고들 토지 중 원고 C의 3/40지분이 점유취득시효 완성 후인 2020. 4. 24. 같은 달 6. 매매를 원인으로 원고 D에게 소유권이전등기 된 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 부동산 소유권의 취득시효기간이 만료된 후 등기를 하지 아니하고 있는 사이에 당해 부동산을 취득하여 등기를 마치거나 법률의 규정에 의하여 당해 부동산을 취득하여, 점유자가 그에 대하여 취득시효 완성을 주장할 수 없는 제3자는, 취득시효기간 만료 후에 새로운 이해관계를 가지게 된 제3자로서, 부동산에 관한 거래의 안전과 등기제도의 기능을 해하지 아니하기 위하여 보호하여야 할 가치가 있는 자에 국한되어야 할 것인바(대법원 2002. 3. 15. 선고 2000다23341 판결 참조), 원고들의 가족관계 및 공유관계, 점유취득시효가 진행 중인 것을 잘 알면서 일부 지분을 처분한 점, 일부 지분이 전체의 7.5%에 불과한 점, 위 지분 양수인인 원고 D도 피고에 대한 소유권이전등기의무를 지고 있는 점 등 제반 사정에 비추어 원고 D을 ‘새로운 이해관계를 가지게 된 제3자로서, 부동산에 관한 거래의 안전과 등기제도의 기능을 해하지 아니하기 위하여 보호하여야 할 가치가 있는 자’에 해당한다고 보기는

어렵다고 할 것이므로, 이에 반하는 원고들의 주장은 이유 없다.

(4) 피고의 철거의무 있다는 주장은 위 (3) 주장이 인정될 것을 전제로 하고 있는바, 그 전제가 인정되지 아니하므로 역시 이유 없다.

다. 따라서 원고들은 피고에게 원고들 토지 지상 별지 감정도 표시 1, 2, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ부분 5㎡와 같은 도면 표시 2, 3, 4, 5, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ부분 7㎡ 중, 원고 A은 5/40지분에 관하여, 원고 C은 7/40지분에 관하여, 원고 D은 28/40지분에 관하여 각 2020. 2. 17. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 본소 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하고, 반소 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 성금석

별지

1) 부모와 아들로 된 가족이다.

2) 2011. 11. 15. 원고 D 2/4지분, 원고 A 1/4지분, 원고 C 1/4지분 소유권이전등기 경로. 2019. 5. 28. 원고 A 지분 중 일부(1/8) 원고 D에게 소유권이전등기 경로(2019. 4. 30. 매매). 2020. 4. 24. 원고 C 지분 중 일부(3/40) 원고 D에게 소유권이전등기 경로(2020. 4. 6. 매매).

3) 피고 소유이다.

4) 단층 예배실 99.17㎡, 단층 원사 112.4㎡(창고 11㎡).

5) 부지는 2000. 1. 28.임.

6) 원고들이 2019. 2. 22.경 피고에게 무단 점유부분의 철거 및 그 대지 인도를 통고한 것은 최고에 해당한다고 볼 수 있으나 이와 같은 최고는 6월 이내에 재판상의 청구 등을 하지 아니하면 시효중단의 효력이 없다.