

대전지방법원 논산지원 2015. 11. 19 선고 2014가단21321(본소), 2014가단4630(반소) 판결
[소유권이전등기 · 건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2015. 10. 22.

판결 선고 2015. 11. 19.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 충남 부여군 C 대 59㎡ 중 별지1 도면 표시7, 8, 9, 10, 11, 5, 6, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 31㎡에 관하여 2011. 3. 14. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

주문 제1항과 같다.

반 소 청 구 취 지

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 충남 부여군 C 대 59㎡ 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 6㎡ 지상 창고를 철거하고, 별지1 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 5, 6, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 31㎡를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 소유 토지 및 그 지상건물

1) 충남 부여군 D 대 298㎡(이하 '이 사건 제1토지'라 한다) 지상에는 1943년에 사용승인을 받은 미등기 주택 43.6㎡가 있는데(이하 '이 사건 주택'이라 한다), E은 1950년경에 이 사건 주택을 매수하고 그 무렵부터 사망할 때까지 처인 F과 함께 그곳에 거주하였으며, 1968. 10. 30. 이 사건 주택을 주소지로 하여 전입신고를 하였다(단, E에 대한 주민등록표에는 주소가 '충남 부여군 G'로 기재되어 있으나, 이는 주민등록표상의 주소와 건축물대장상의 지번을 일치시키는 행정절차가 이루어지지 못했기 때문이며, 위주소는 이 사건 주택 소재지를 의미한다).

2) E은 1960년경 이 사건 제1토지 중 이 사건 주택 서쪽에 인접한 부분에 미등기주택 27.4㎡를 증축하였고(E 가족은 이 사건 주택을 '안채'라 부르고 위 증축한 주택을 '사랑채'라 불렀는데, 위 증축한 주택은 나중에 철거되었다), 1970년대 중반에는 이 사건 주택 동쪽에 인접한 별지1 도면 표시 12, 13, 14, 15, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 지상에 미등기 창고 1채를 신축하였다(이하 '이 사건 창고'라 한다). 그런데 이 사건 창고 중 일부는 이 사건 제1토지 동쪽에 인접한 충남 부여군 C 대 59㎡(이하 '이 사건 제2토지'라 한다) 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각

점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 6㎡ 지상에 존재한다.

3) E은 1974. 4. 11. 이 사건 제1토지에 관하여 1974. 2. 26. 매매를 원인으로 한소유권이전등기를 마쳤다.

4) E은 1991. 3. 8. 자신의 아들인 H에게 이 사건 제1토지를 증여하였고, H은 1991. 3. 14. 이 사건 제1토지에 관하여 자기 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

5) E은 1993. 6. 15. 사망하였고, 그 상속인으로는 F(배우자), I, H, J, K, L, M(각자녀)이 있었다. F은 그 후로도 계속 이 사건 주택에 거주하다가 2007. 4. 1. 사망하였다

6) H은 2010. 9. 2. 자신의 처인 원고에게 이 사건 제1토지를 증여하였고, 원고는 2010. 9. 3. 이 사건 제1토지에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 소유 토지

1) N은 1983. 4. 27. 충남 부여군 O 대 228㎡에 관하여 1983. 4. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 피고는 2004. 6. 21. 위 O 대 228㎡에 관하여 2004. 6. 19. 매매를 원인으로 한소유권이전등기를 마쳤다. 위 토지는 2005. 11. 11.자 분할측량을 거쳐 2005. 11. 28.충남 부여군 O 대 169㎡과 이 사건 제2토지로 분할되었고, 2006. 1. 9. 충남 부여군 O대 169㎡에 충남 부여군 P 대 2,473㎡가 합병되었다.

3) 위와 같이 2006. 1. 9. 합병된 충남 부여군 O 토지 지상에는 별지3 위성사진에 서 보는 바와 같이 피고가 운영하는 주식회사 Q의 주사무소가 있고, 이 사건 제2토지중 별지1 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 5, 6, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분31㎡(이하 '이 사건 토지부분'이라 한다)을 제외한 나머지 부분 및 위 O 토지의 남쪽부분은 위 회사 주사무소의 출입로 역할을 하는 시멘트 포장도로로 이용되고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 4, 6, 10, 12, 13, 15, 17호증, 갑제18호증의 1,2, 갑제20, 21호증, 을제1 내지 3호증의 각 기재 또는 영상, 증인 R, S의 각 증언, 이법원의 한국국토정보공사 대전서부지사장에 대한 측량감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

H은 1991. 3. 8. E으로부터 이 사건 제1토지와 그 지상의 이 사건 주택 및 이 사건 창고를 증여받았고, 이 사건 제1토지에 관하여 자기 명의로 등기를 마친 1991. 3.14.부터 이 사건 주택 및 이 사건 창고에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 됨으로써 이 사건 토지부분에 대한 점유를 개시하였다. 그런데 원고는 2010. 9. 2. H로부터 이 사건 제1토지와 그 지상의 이 사건 주택 및 이 사건 창고를 증여받아 2010. 9. 3. 이 사건 제1토지에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 주택 및 이 사건 창고에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 되어 이 사건 토지부분에 대한 H의 점유를 승계하였으므로, 결국 H의 점유개시일인 1991. 3. 14.로부터 20년이 경과한 2011.3. 14. 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지부분에 관하여 2011. 3. 14. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

가) E은 1991년경 H에게 이 사건 제1토지만 증여하였을 뿐이지 그 지상의 이 사건 주택 및 이 사건 창고는 증여한 바 없고, H은 이 사건 주택 및 이 사건 창고에 관한 사실상의 처분권을 보유한 바도 없으므로, H은 E이 1993. 6. 15. 사망함에 따라 이 사건 주택 및 이 사건 창고 중 자신의 상속지분을 상속함으로써 그 부지에 대한 점유를 승계하였을 뿐인데, 상속에 의하여 점유권을 취득한 경우에는 상속인이 새로운권원에 의하여 자기 고유의 점유를 시작하지 않는 한 피상속인의 점유를 떠나 자기만의 점유를 주장할 수 없으므로, 결국 점유취득시효의 기산점은 아무리 늦어도 E이 이 사건 창고를 완공한 시점이 된다. 그런데 피고는 이 사건 창고의 완공시점으로부터 20년이 경과한 후인 2004. 6. 21. 이 사건 제2토지의 소유권을 취득하였으므로, 원고는 피고를 상대로 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구를 할 수 없다.

나) E은 이 사건 제1토지의 소유권을 취득하기 전에 이 사건 주택을 매수하거나 이 사건 창고를 신축하였으므로 이 사건 토지부분에 대한 E의 점유는 악의의 무단점유로서 타주점유로 보아야 하고, E의 점유가 타주점유인 이상 그 점유를 상속에 의하여 승계한 H의 점유 역시 타주점유로 보아야 한다.

나. 점유취득시효 완성 여부에 관한 판단

1) 관련 법리

민법 부칙(제471호, 1958. 2. 22.) 제10조 제1항에 따르면, 민법 시행일인 1960.1. 1. 전의 법률행위로 인한 부동산에 관한 물권의 득실변경은 본법 시행일로부터 3년내에 등기하지 아니하면 그 효력을 잃는다.

한편 대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결의 반대해석상, 건물의 소유명의자가 아닌 자는 실제로 그 건물을 점유하고 있다고 하더라도 그 건물의 부지를 점유하는 자로 볼 수 없지만, 미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 됨으로써 그 양수인이 건물부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있는 등의 특별한 사정이 있다면 그러하지 아니하다.

2) 판단

갑제5, 7, 8 내지 15호증, 갑제16호증의 1 내지 3, 갑제17호증, 갑제18호증의 1,2, 갑제19호증의 각 기재 또는 영상, 증인 R, S의 각 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, 1 원래 이 사건 창고 동쪽에는 현재와 달리 또 다른 주택이 있었는데, 이 사건 창고는 이 사건 주택 부지와 위 주택 부지 사이의 경계선 서쪽에 위치하고 있었던 사실, 2 이 사건 토지부분은 E, F이 이 사건 주택에 거주할 당시부터 텃밭, 마당, 출입구 등으로 이용되어 온 사실, 3 E은 1991. 3. 8. H에게 이 사건 제1토지와 그 지상의 이 사건 주택 및 이 사건 창고를 모두 증여하였으나, H은 이 사건 제1토지에 관하여만 소유권이전등기를 마쳤고 이 사건 주택 및 이 사건 창고는 미등기 상태로 남겨둔 사실, 4 H과 원고는 1995년 이전까지는 이 사건 주택 인근에 거주하면서 E과 F을 부양하였고, 1995년경부터는 직장 관계로 대전에 거주하였으나 그 뒤로도 대전과 이 사건 주택을 오가며 F을 부양하였으며, 2000. 3. 14., 2001. 1. 26., 2003. 6. 19., 2003. 11. 27., 2004. 5. 20. 총 5차례에 걸쳐 이 사건 주택 소재지로 전입신고를 한 사실, 5 H과 원고는 적어도 2005년부터는 이 사건 제1토지 및 이 사건 주택을 과세대상으로 하여 부과된 세금 및 이 사건 주택에 관한 전기요금을 납부해 왔고, 2013년에는 자신들의 비용으로 이 사건 주택의 지붕개량공사를 하기도 하였으며, 현재도 주말마다 이 사건 제1토지 및 이 사건 토지부분에 걸쳐 있는 텃밭을 가꾸면서 이 사건 창고 안에 자신들의 농기구를

보관하고 있는 사실, 6 이 사건 토지부분은 텃밭 또는 풀밭으로 이용되고있는 반면에 이 사건 제2토지 중 이 사건 토지부분을 제외한 나머지 부분은 시멘트 포장도로로 이용되고 있어 양 부분 사이의 경계가 육안으로도 명확히 구별되며, 피고가 2005. 11. 11.자 분할측량을 통해 이 사건 창고의 일부가 이 사건 제2토지 지상에 존재한다는 점을 알게 된 후부터 원고 부부와 피고 사이에 분쟁이 발생하기는 하였으나, 위 경계는 예나 지금이나 달라진 바가 없는 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 비록 E은 민법 시행 전인 1950년경에 이 사건 주택을 매수하였음에도 민법 시행일인 1960. 1. 1.로부터 3년 내에 등기하지 아니함으로써 이 사건 주택에 관한 소유권을 잃게 되기는 하였으나, 1950년경부터 사망일인 1993. 6. 15.까지 이 사건 주택에 거주해 왔고 1970년대 중반에는 이 사건 창고를 원시취득하였으므로, E은 1950년경부터 자신의 아들인 H에게 이 사건 제1토지를 증여할 때까지 이 사건 주택에 관한 사실상의 처분권 및 이 사건 창고에 관한 소유권을 보유하고 있다고 할 수 있고, 한편 이 사건 토지부분은 이 사건 창고의 부지 겸 이 사건 주택의 위요지에 해당하며 이 사건 제2토지의 나머지 부분과 경계가 뚜렷하게 구별되므로, 결국 E은 1950년경부터 위 증여시점까지 이 사건 토지부분을 점유해 왔다고 평가할 수 있다. 그런데 E은 1991. 3. 8. H에게 이 사건 제1토지와 그 지상의 이 사건 주택 및 이 사건창고를 모두 증여하였고, H은 적어도 자신이 이 사건 제1토지에 관한 소유권을 취득한 1991. 3. 14.부터는 미등기건물인 이 사건 주택 및 이 사건 창고에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 되었다고 할 수 있으므로 그 때부터 이 사건 창고의 부지 겸 이 사건주택의 위요지인 이 사건 토지부분에 대한 점유를 개시하였다고 평가할 수 있으며, H은 다시 2010. 9. 2. 자신의 처인 원고에게 이 사건 제1토지를 증여하였으므로, 원고는 자신이 이 사건 제1토지에 관한 소유권을 취득한 2010. 9. 3.부터 H의 이 사건 토지부분에 대한 점유를 승계하였다고 볼 수 있다.

따라서 H 및 원고는 1991. 3. 14.부터 20년간 이 사건 토지부분을 점유하였고, 위 점유는 소유의 의사로 평온 · 공연하게 한 점유로 추정되며, 달리 이에 대한 반증이 없다(E에게서 H로의 점유승계는 상속에 의한 승계가 아니라 특정승계이므로, 설령 E의 이 사건 토지부분에 대한 점유가 타주점유라 하더라도 그것만으로 H의 점유가 타주점유라고 할 수는 없다). 그러므로 H의 점유개시일인 1991. 3. 14.로부터 20년이 경과한 2011. 3. 14. 점유취득시효가 완성되었다고 봄이 타당하다.

다. 소결론

따라서 점유취득시효 완성 당시부터 현재까지 이 사건 제2토지의 소유자인 피고는 원고에게 이 사건 토지부분에 관하여 2011. 3. 14. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 피고의 주장

피고는 이 사건 제2토지의 소유자인데, 원고는 이 사건 제2토지의 일부인 이 사건 토지부분 지상에 있는 이 사건 창고를 사실상 소유하면서 이 사건 토지부분을 점유하고 있으므로, 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 6㎡ 지상 창고를 철거하고, 이 사건 토지부분을 인도할 의무가 있다.

2) 원고의 주장

가) 이 사건 토지부분에 관하여 2011. 3. 14. 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고는 이 사건 토지부분을 점유할 권원이 있다.

나) 설령 점유취득시효가 완성되지 않았다 하더라도, 피고의 반소청구는 권리남용에 해당한다.

나. 판단

1) 피고가 이 사건 제2토지의 소유자인 사실, 원고가 이 사건 창고에 관한 사실상의 처분권을 보유하고 있으면서 이 사건 토지부분을 점유하고 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 6㎡ 지상 창고를 철거하고, 이 사건 토지부분을 인도할 의무가 있다.

2) 그러나 제2의 나. 항에서 살펴본 바와 같이 2011. 3. 14. 이 사건 토지부분에 관한 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고는 이 사건 토지부분을 점유할 권원이 있다. 따라서 원고의 위

주장은 이유 있다.

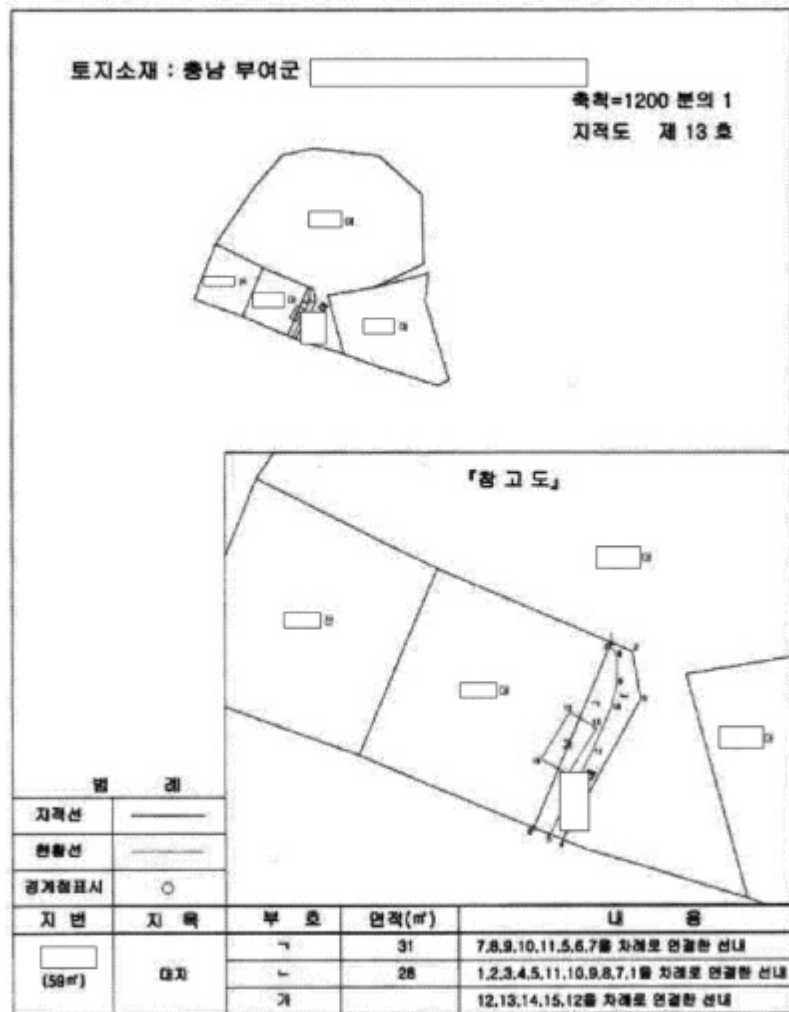
4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 강지웅

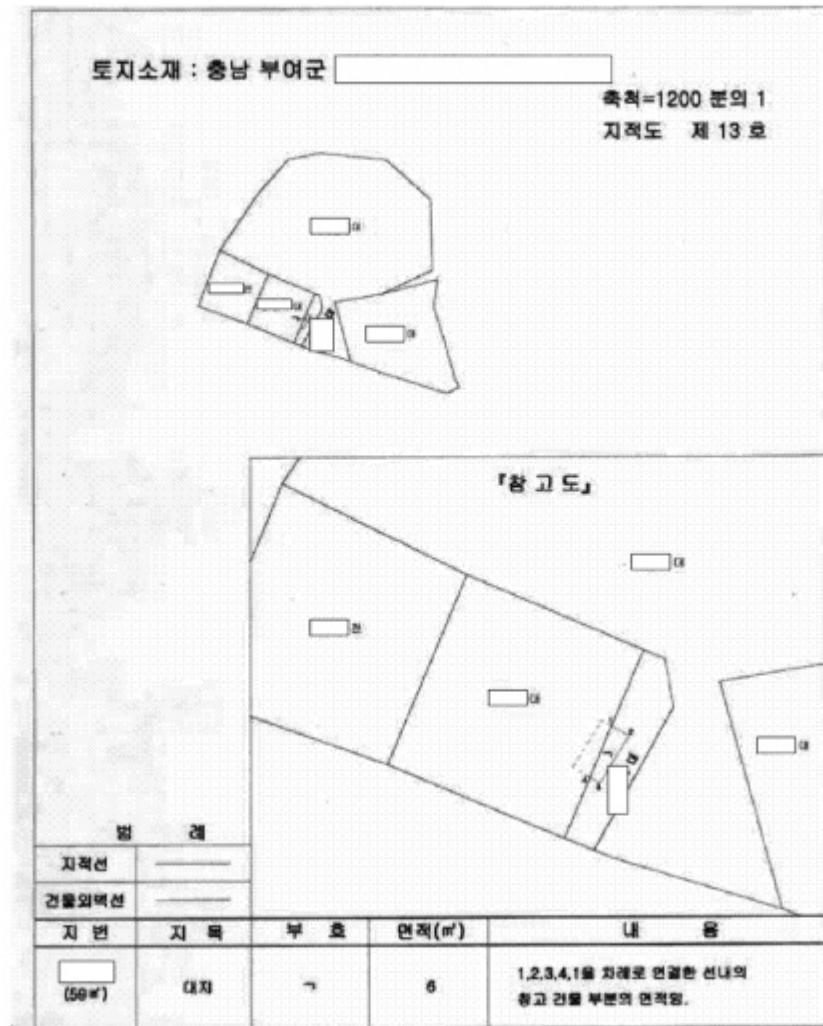
별지1

도 면



별지2

도면



별지3

위성사진



끝.