

대전지방법원 서산지원 2016. 7. 19 선고 2015가단51328(본소), 2015가단51816(반소) 판결
[소유권이전등기 · 건물철거 및 토지인도 청구의 반소]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2016. 6. 21.

판결 선고 2016. 7. 19.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 서산시 C 전 1,864㎡ 중 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 21, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내의 'ㄴ' 부분 토지 344㎡에 관하여 2011. 11. 12. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지

본소: 주문 제1항 기재와 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 서산시 C 전 1,864㎡ 중 별지 도면 표시 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 22의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 건물(주택) 93㎡, 같은 도면 표시 29, 30, 31, 32, 29의 각 점을 순차로 연결한 '나' 부분 건물(창고)

24㎡를 각 철거하고, 위 토지를 인도하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 2006. 5. 23. D으로부터 서산시 E 대 301㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 등기부상 위 토지 지상 세멘트 부록크조 기와집 평가건주택 83.34㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 매수하고, 2006. 5. 25. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2004. 8. 11. F로부터 이 사건 토지에 인접한 서산시 C 전 1,864㎡(이하 '이 사건 C 토지'라 한다)를 매수하고 2004. 9. 1. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 C 토지, 이 사건 토지 및 건물의 소유권 변동은 아래와 표 기재와 같다.

- 아래 -

이 사건 C토지		이 사건 토지(E)		이 사건 건물	
80. 01. 15.	G	80. 03. 22.	G	80. 12. 31	G(소유권보존)
87. 11. 04.	H	87. 11. 11.	I	87. 10. 30.	H
88. 09. 08.	J	88. 09. 08.	J	88. 01. 08.	J
89. 11. 04.	K	89. 11. 04.	K	89. 11. 04.	K
02. 06. 04.	L	91. 11. 12.	D	91. 11. 12.	D
03. 06. 05.	M	06. 05. 25.	원고	06. 05. 25.	원고
04. 06. 29.	F				
04. 09. 01.	피고				

라. 그런데 이 사건 건물은 별지 도면 표시와 같이 이 사건 토지가 아닌 이 사건 C토지 지상에 존재하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1 내지 5호증, 을 제12호증, 을제11호증의 각 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 서산지사장에 대한 각 감정촉탁결과,이 법원의 서산시장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고 주장 요지

- 1) 원고는 D으로부터 이 사건 토지와 건물을 매수하면서 이 사건 건물이 이 사건토지 지상에 존재하는 것으로 알고 있었다. D 역시 1991. 11. 12.경 K로부터 이 사건토지와 건물을 매수하면서 이 사건 건물이 이 사건 토지 지상에 존재하는 것으로 알고있었다. 따라서 원고나 D은 이 사건 건물 부지를 소유의 의사로 점유하여 왔다.
- 2) 원고와 D은 20년 이상 이 사건 건물의 부지를 소유의 의사로 점유하였으므로,피고는 원고에게 이 사건 건물의 부지인 주문 제1항 기재 토지에 관하여 2011. 11.12. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있다.

나. 피고 주장 요지

- 1) 이 사건 건물을 신축한 G은, 1987. 11.경 H에게 이 사건 건물과 이 사건 C 토지를 매도하였고, 이 사건 토지는 I에게 매도하였다. 따라서 G이나 H, I은 이 사건 건물이 이 사건 C 토지 위에 존재하고 있는 것을 알고 있었다.
- 2) K는 1989. 11. 4. 이 사건 토지 및 건물, 이 사건 C 토지 전부를 매수하였다가 그 중 이 사건 토지 및 건물은 1991. 11. 12. D에게, 이 사건 C 토지는 2002. 6. 4. L에게 각 매도하였는바, K는 D에게 이 사건 건물의 소유를 위하여 이 사건 C 토지 중이 사건 건물 부지에 관한 사용권한을 부여한 것으로 봄이 상당하므로, D이 이 사건건물부지를 자주점유한 것으로 볼 수 없다.
- 3) 따라서 이 사건 건물 부지에 관하여 D의 점유를 승계하였다고 주장하는 원고는 이 사건 건물 부지를 시효취득할 수 없다. 결국 원고는 이 사건 건물 부지의 소유자인피고에게 이 사건 건물을 철거하고 그 대지를 인도할 의무가 있다.

3. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

D이 1991. 11. 12. 이 사건 건물의 소유권을 취득한 사실, 원고가 2006. 5. 25. D으로부터 이 사건 건물을 매수하여 소유권을 취득한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없는바, 원고와 그 전 점유자인 D은 2011. 11. 12.부터 역산하여 20년 이상 이 사건건물을 소유함으로써 그 부지를 점유하여 왔고, 그 점유는 민법 제197조 제1항에 의해소유의 의사로 평온 · 공연하게 한 것으로 추정된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 취득시효 완성 당시 이 사건 건물 부지의 소유자인 피고는 원고에게 이 사건 건물 부지에 관하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

점유의 시초에 자신의 토지에 인접한 타인 소유의 토지를 자신 소유 토지의 일부로 알고서 점유하게 된 자는 나중에 그 토지가 자신 소유의 토지가 아니라는 점을 알게 되었다거나 지적측량 결과 경계 침범 사실이 밝혀지고 그로 인해 상호분쟁이 있었다고 하더라도 그러한 사정만으로 그 점유가 타주점유로 전환되는 것은 아니다(대법원2013. 9. 13. 선고 2013다43666 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 거시한 증거들과 증인 N, O의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들을 종합하면, 피고가 주장하는 사정들만으로 원고나 D의 자주점유 추정이 반복되는 것으로 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가. 이 사건 토지 및 이 사건 C 토지의 소유자였던 G은 이 사건 건물을 신축하고 1980. 12. 31. 소유권보존등기를 마쳤다. G은 그 후 1987. 11.경 이 사건 토지는 I 에게,이 사건 건물과 이 사건 C 토지는 J에게 각 매도하였고, 실제로 이 사건 건물은 이 사건 C 토지 위에 존재한다.

나. 그런데 K는 1989. 11. 4.경 이 사건 토지 및 건물, 이 사건 C 토지를 모두 소유하고 있던 J으로부터 이를 모두 매수하였다가, 1991. 11. 12.경 D에게 이 사건 토지 및건물을 매도하였다. D은 이 사건 건물을 제3자에게 임대하는 방법으로 이를 관리하다가 2006. 5. 25.경 원고에게 이 사건 토지 및 건물을 매도하였다.

다. 피고의 주장과 같이 D이 이 사건 건물이 이 사건 C 토지 지상에 존재하는 것을 알고 있었고, K로부터 이 사건 C 토지 중 이 사건 건물부지에 관한 사용허락을 받았다면 굳이 K로부터 이 사건 토지까지 매수하지는 않았을 것이다.

라. 이 사건 토지는 지목이 "대"이고, 이 사건 C 토지는 지목이 "전"이므로, 측량을 하거나 항공사진을 보지 않는 한 이 사건 건물이 이 사건 토지 지상에 존재하는 것으로 생각하기 쉽고, 피고 역시 2004.

9. 1. 이 사건 C 토지의 소유권을 취득한 이후 최근까지 원고나 D에게 이 사건 건물이 이 사건 C 토지 지상에 있다고 항의하거나 자신의 권리를 주장하지 않았다.

마. 원고와 D 사이에서 이 사건 토지 및 건물의 매매를 중개한 N은 당시 원고나 D이 이 사건 건물이 이 사건 토지 지상에 존재하는 것으로 알고 매매계약을 체결하였다고 증언하였다. 또한 피고 이전의 소유자로부터 경작을 허락받아 현재까지 이 사건 C토지를 경작하고 있는 O는 실제로 이 사건 토지 중 일부는 자신이 경작하고 있다고 증언하였다.

바. 결국 위와 같은 사정들을 종합하면, K와 D은 이 사건 건물이 이 사건 토지 지상에 있는 것으로 알고 이 사건 토지 및 건물에 관하여 매매계약을 체결하였던 것으로 보이고, D 역시 그러한 인식 하에 이 사건 토지 및 건물을 원고에게 매도한 것으로 봄이 상당하다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물의 부지인 주문 제1항 기재 토지에 관하여 2011. 11. 12.

취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 반소청구에 대한 판단

피고는, 원고가 이 사건 C 토지의 소유자인 피고에게 이 사건 C 토지 지상에 존재하는 이 사건 건물을 철거하고 그 부지를 인도할 의무가 있다고 주장한다.

피고가 이 사건 C 토지의 소유자인 사실, 이 사건 건물이 이 사건 C 토지 지상에 존재하는 사실은 앞서 살펴 본 바와 같으나, 한편 이 사건 건물 부지에 관하여 원고의 취득시효가 완성된 사실 역시 앞서 살펴본 바와 같으므로, 피고는 이 사건 C 토지의 소유권에 기해 이 사건 건물 부지의 시효취득자인 원고에 대하여 이 사건 건물의 철거 및 그 부지의 인도를 구할 수 없다.

따라서 피고의 반소청구는 이유 없다.

5. 결론

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

판사 장재익