

대전지방법원 천안지원 2017. 1. 11 선고 2015가단106765(본소), 2016가단114299(반소) 판결  
[소유권이전등기 · 건물 철거 및 토지인도]

---

## 전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)학교법인 성암학원

변론 종결2016. 12. 7.

판결 선고2017. 1. 11.

## 주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 전북 장수군 B 대 394m<sup>2</sup> 중, 별지 도면 표시 22, 10, 23, 24, 25, 26, 27, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 창고 37m<sup>2</sup>, 같은 도면 표시 28, 29, 30, 31, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 창고 3m<sup>2</sup>, 같은 도면 표시 37, 12, 40, 41, 36, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내(다) 부분 창고 14m<sup>2</sup>, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 화장실 12m<sup>2</sup>를 각 철거하고, 각 해당 부분 토지를 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 전북 장수군 B

대 394㎡ 중, 별지 도면 표시 22, 10, 23, 24, 25, 26, 27, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 37㎡, 같은 도면 표시 28, 29, 30, 31, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내(나) 부분 3㎡, 같은 도면 표시 37, 12, 40, 41, 36, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다) 부분 14㎡, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내(라) 부분 12㎡에 관하여 각 2015. 3. 29. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

반소 : 주문 제1항과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

#### 가. 부동산 소유 관계

- 1) 전북 장수군 C 대 141㎡, D 대 116㎡, E 대 102㎡에 관하여 1945. 8. 29. F 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. G는 1993. 12. 2. C, D, E 토지에 관하여 각 1970. 4. 10.자 매매를 원인으로 구 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(법률 제4502호, 이하 '특별조치법'이라 한다)에 의한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) G는 1994. 7. 7. C 토지 지상 목조기와지붕 단층농가주택 67.32㎡(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.
- 3) G는 2015. 5. 23. 사망하였다. G의 상속인들은 2015. 7. 27.경 C, D, E 토지 및 이 사건 주택 등 G의 상속재산을 모두 아들인 원고가 단독상속하는 내용으로 상속재산분할협의를 하였다. 원고는 2015. 8. 10. C, D, E 토지와 이 사건 주택에 관하여 2015. 5. 23. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 4) 한편 B 대 394㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1995. 3. 29. H 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 2003. 5. 7. I 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 피고는 2008. 3. 20. 이 사건 토지에 관하여 2008. 2. 29. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

#### 나. 각 토지의 위치 및 부동산 점유 관계

- 1) C, D, E 토지는 차례로 서로 인접하여 있고, D, E 토지와 이 사건 토지 사이에 J 도로가 있다.
- 2) D, E 토지, J 도로 및 이 사건 토지의 각 지상에는 별지 도면 기재와 같이 원고가 소유하는 이 사건 주택 및 창고 3개동, 화장실이 건축되어 있다. 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 22, 10, 23, 24, 25, 26, 27, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 37m<sup>2</sup>에 창고의 일부가, 같은 도면 표시 28, 29, 30, 31, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내(나) 부분 3m<sup>2</sup>에 창고의 일부가, 같은 도면 표시 37, 12, 40, 41, 36, 37의 각 점을 차례로 연결한 선내(다) 부분 14m<sup>2</sup>에 창고의 일부가, 같은 도면 표시 32, 33, 34, 35, 32의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라) 부분 12m<sup>2</sup>에 화장실이 각 존재하고 있다(이하 이 사건 토지 위에 존재하는 위 건물 부분을 순서대로 '창고1, 창고2, 창고3, 화장실'이라 하고, 그 부지를 순서대로 '(가), (나), (다), (라) 부분'이라 한다).
- 3) 다만 이 사건 주택의 등기부와 이 사건 주택 및 창고 2개동의 건축물대장에는 지번이 C 토지로 되어 있고, 창고 3개동과 화장실은 미등기 건물이다. 이 사건 주택과 창고에 관한 건축물대장은 1994. 7. 5. 작성되었는데, 그 건축물대장에는 이 사건 주택의 착공일이 1994. 5. 2., 사용승인일이 1994. 6. 30.로 기재되어 있고, 1950년 면적이 1층 24.49m<sup>2</sup>인 목조/스레트 구조의 창고가, 1986년 면적이 1층 27.44m<sup>2</sup>인 목조/함석 구조 창고가 각 건축된 것으로 기재되어 있다.
- 4) G는 1995년경 이전부터 이 사건 주택에서 거주하여 왔다. 원고는 G로부터 이 사건 주택 및 창고 3개와 화장실을 상속받아 현재까지 소유하면서 그 부지인 이 사건 토지 중 (가), (나), (다), (라) 부분을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7, 8, 14호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 전북지역본부 진안장수지사에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장 요지

### 가. 원고의 주장

G는 조상 대대로 사용하던 이 사건 주택을 상속받아 점유, 사용하다가 1970년경 그 소유자라고 하는 F로부터 C, D, E 토지와 함께 이 사건 토지 및 이 사건 주택을 매수하였다. G는 1995. 3. 29. 이 사건 토지에 관하여 H 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 이래 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게

이 사건 토지 중 이 사건 주택 등의 부지로(가), (나), (다), (라) 부분을 점유하였으므로, 2015. 3. 29. 이 사건 토지 중 (가), (나), (다), (라) 부분에 관한 취득시효가 완성되었다. 따라서 피고는 G의 상속인인 원고에게 이 사건 토지 중 (가), (나), (다), (라) 부분에 관하여 2015. 3. 29. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

## **나. 피고의 주장**

원고는 피고의 소유인 이 사건 토지 중 (가), (나), (다), (라) 부분을 무단점유하고 있다. 따라서 원고는 이 사건 토지를 시효취득할 수 없고, 피고에게 창고1, 창고2, 창고3, 화장실을 각 철거하고, (가), (나), (다), (라) 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

## **3. 본소청구에 관한 판단**

### **가. 청구원인에 관한 판단**

1) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 주택에 관한 건축물대장에 등재된 창고 2개동은 그 면적 등에 비추어 창고2, 창고3으로 볼 수 있는바, G가 1995년경 이전부터 이 사건 토지 중 (나), (다) 부분 지상에 창고2, 창고3을 소유하였고 그 건물이 현재까지 남아 있는 사실을 인정할 수 있다. 이에 의하면 G는 창고2, 창고3의 소유자로서 그 부지인 이 사건 토지 중 (나), (다) 부분을 1995. 3. 29.부터 20년간 점유하였다고 할 것이고, 위와 같은 G의 점유는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되므로(민법 제197조 제1항), 특별한 사정이 없는 한 위 토지 부분에 관하여 2015. 3. 29. 취득시효가 완성되었다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 취득시효 완성 당시의 소유자인 피고는 G의 상속인인 원고에게 이 사건 토지 중 (나), (다) 부분에 관하여 2015. 3. 29. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 한편 이 사건 토지 중 (가), (라) 부분에 관하여 본다. 앞서 든 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 1994. 7. 5. 작성된 이 사건 주택에 관한 건축물대장에 부속건물로 창고2, 창고3이 기재되어 있는 반면, 창고1과 화장실에 관한 건축물대장, 등기부는 별도로 존재하지 않는 점, G가 이 사건 주택 등을 점유, 사용하면서 일부 건물을 철거하고 신축하기도 한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 창고1과 화장실이 1995년경 이전부터 존재하였다고 인정하기에 부족하고 달리 G가 1995년경 이 사건 토지 중 (가), (라) 부분을

점유한 사실을 인정할 증거가 없다. 따라서 이 부분에 관한 원고의 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

## 나. 피고의 타주점유 주장에 관한 판단

1) 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 할 것이다. 그런데 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 하는 것이기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적·객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 그 추정은 깨어지는 것이다(대법원 2002. 2. 26. 선고 99다72743 판결). 그리고 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에도 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조).

2) 앞서 든 각 증거와 갑 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하면, G는 이 사건 토지의 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 이 사건 토지를 무단점유하였다고 봄이 상당하므로, G의 점유가 자주점유라는 추정은 깨어졌다.

- ① G는 1993. 12. 2. 특별조치법에 따라 분할 전 K 대 789m<sup>2</sup>에 관하여 1968. 4. 10. 분할을 원인으로 한 토지분필등기를 신청하였고, 위 토지는 C 대 565m<sup>2</sup>, D 대 122m<sup>2</sup>, E 대 102m<sup>2</sup>로 각 분할되었다. G는 위와 같이 1993. 12. 2.경 분할 전 K 토지에 관한 토지분필등기 및 소유권이전등기를 신청하면서 그 부분 토지에 관하여 경계측량을 하였을 것으로 보인다.
- ② 원고는 G가 1970년경 F으로부터 C, D, E 토지와 함께 이 사건 주택과 그 부지인 이 사건 토지를 모두 매수하였다는 취지로 주장한다. 그러나 갑 제9 내지 14호증의 각 기재만으로는 G가 F으로부터 이 사건 토지를 매수하였다고 인정하기에 부족하고 이를 인정할 자료가 없다. 한편 G와 가족들이 거주한 이 사건 주택은 이 사건 토지가 아니라 F으로부터 매수한 E 지상에 존재한다(이 사건 주택과 창고1, 창고2의 일부는 분할 전 K 토지에서 분할된 D, E 토지에 건축되어 있는데, 분할 전 K 토지가 분할 후 C 토지로 표시되면서, 건축물 대장 및 등기부에 지번이 C으로 잘못 표시된 것으로 보인다).
- ③ 이 사건 토지는 F 명의로 소유권등기가 되어 있지 않았다. 이 사건 토지는 F 소유였던 C, D, E 토지와 별도로 1980년경 소유권보존등기가 마쳐진 이후 계속적으로 거래되어 왔다. 이 사건 토지 지상의 건물에 대한 건축물대장에는 L이 1950년경 건축한 것으로 소유자등록이 되어 있었다.
- ④ 원고의 창고1, 창고2, 창고3, 화장실은 이 사건 토지의 면적 중 약 16%를 차지하고 있고, 그 위치도 이 사건 토지의 중간 부분에 걸쳐있다.
- 3) 따라서 피고의 항변은 이유 있고, 자주점유를 전제로 한 원고의 점유취득시효 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

#### 4. 반소청구에 관한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 이 사건 토지는 피고의 소유로 추정되고 원고가 (가), (나), (다), (라) 부분에 창고1, 창고2, 창고3, 화장실을 소유함으로써 그 대지인 이 사건 토지 부분을 점유하고 있으므로, 원고는 피고에게 창고1, 창고2, 창고3, 화장실을 각 철거하고, 이 사건 토지 중 (가), (나), (다), (라) 부분을 인도할 의무가 있다.

#### 5. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사한나라**

**별지**