

대전지방법원 홍성지원 2023. 2. 10 선고 2021가단2295(본소), 2022가단35902(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

재판경과

대전지방법원 2024. 5. 21 선고 2023나206556(본소), 2023나206563(반소) 판결

대전지방법원 홍성지원 2023. 2. 10 선고 2021가단2295 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 강희권

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 오정환

변론종결 2022. 10. 21.

판결선고 2023. 2. 10.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 보령시 C 대 456㎡ 중 별지 감정도 표시 10~15, 7, 8, 10 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 51㎡에 관하여 2015. 6. 20. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 주문 기재 (ㄴ) 부분 51㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 부분 토지를 인도하라.1) [반소] 주문 제1항과 같다.2)

이 유

1. 기초사실

가. 토지 소유권

1) 보령시 D리(이하 ‘D리’라고만 한다) C 대 456㎡는 국가 소유 토지였으나(관리청: 재무부), 원고가 2003. 11. 5. 매수한 후 2003. 12. 30. 소유권이전등기를 마쳤다(이하 위 토지를 ‘원고 토지’라 한다).

2) 원고 토지 남쪽에 인접한 E 대 221㎡는 피고가 1995. 6. 20. ‘1985. 10. 30. 증여’를 원인으로 소유권이전등기를 마친 이래 피고가 소유하고 있고, 지상에 피고 주택에 부속한 창고 건물이 있다(이하 위 토지와 창고를 각각 ‘피고 토지’, ‘피고 창고’라 한다).

나. 피고의 원고 토지 점유

1) 원고는 2021. 4월 중순경 경계측량 결과, 피고 창고가 원고 토지 중 별지 감정도 표시 10~15, 7, 8, 10 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 51㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)를 침범하고 있음을 알게 되었다.

2) 원고 사위 F은 2021. 5. 5. 피고에게 내용증명으로 이 사건 토지상 창고를 2021. 5. 31.까지 철거하여 줄 것을 요청하였다. 피고는 2021. 5. 20. '정확한 측량을 통하여 침범된 부분이 있다면 철거하여 줄 의향이 있다'는 취지로 답신하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 측량감정 결과, 변론 전체 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

피고 창고 일부가 원고 소유인 이 사건 토지를 침범하여 원고의 소유권행사를 방해하고 있으므로 해당 부분 철거 및 토지 인도를 구한다. 피고는 피고 창고를 지으면서 원고 토지의 경계를 무단 침범하였고, F의 내용증명에 대하여 '일부 침범 부분이 있다면 이를 철거할 의향이 있다'고 회신하기도 하였는바, 이 사건 토지에 대한 피고 점유가 자주점유라는 추정은 깨어졌다. 설령 그 점유가 자주점유라고 보더라도 원고가 2003. 11. 5. 원고 토지를 매수하였을 때 취득시효가 중단되었다.

나. 피고

피고는 50여 년 전부터 삼대에 걸쳐 이 사건 토지와 피고 토지상의 건물에서 거주하고 있다. 2015년경 피고 창고를 개축수선할 때도 그 경계는 달라지지 아니하였다. 이에 취득시효 완성을 원인으로 이 사건 토지의 소유권이전등기를 구한다.

3. 본소 청구원인에 관한 판단

피고 창고가 원고 소유인 이 사건 토지를 침범하여 점유하고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 해당 부분 창고를 철거하고 토지를 인도할 의무가 있다.

4. 본소 항변 겸 반소 청구원인, 반소 항변에 관한 판단

가. 관련 법리

1) 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다(민법 제197조 제1항).

2) 점유로 인한 부동산소유권 취득에 있어 취득시효 중단사유는 종래 점유상태의 계속을 파괴한다고 인정될 수 있는 사유라야 한다. 취득시효기간 완성 전 그 부동산의 등기상 소유명의가 변경되었다는 것만으로는 종래 점유상태의 계속이 파괴되었다고 할 수 없어 취득시효 중단사유가 될 수 없다[대법원 1993. 5. 25. 선고 92다52764(본소), 52771(반소) 판결 등 참조].

나. 구체적 판단

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 을 제2 내지 5호증 각 기재 또는 영상, 증인 G, H의 각 증언 및 변론 전체 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, 피고는 1995. 6. 20. 피고 토지에 관한 소유권이전등기를 마칠 무렵부터 이 사건 토지를 점유하여 2015. 6. 20. 그 취득시효가 완성되었다고 봄이 타당하다.

1) 원고는 피고가 3년 전 이 사건 토지를 침범해 담장을 설치하고 그 위에 지붕을 덮었다거나(2021. 11. 25. 준비서면 2면), 7~8년 전 창고를 지으면서 이 사건 토지를 침범하였다고 주장한다(2022. 8. 29. 준비서면 1, 3면). 그러나 2008년부터 최근까지 14년간 위성사진을 보아도, 그 기간 동안 원고 토지 인근 건물의 경계가 바뀐 것으로 보이지 아니한다.

2) 2015년경 피고 창고 개축공사를 담당했던 H도 기존 벽돌담의 경계를 지켜 창고를 개축했다는 취지로 증언하였다. 그리고 기존의 벽돌담은 원고가 원고 토지를 매수할 무렵 지어졌다고 보이고(증인 G 녹취서 6~7면), 이전부터 줄곧 유지되었던 원고 토지와 피고 건물 등의 경계를 지켜서 지어졌을 것으로 보인다.

3) 원고와 피고가 거주하는 고대도는 가옥 사이의 간격이 좁아 만약 피고가 2015년 공사를 할 당시 기존 경계를 침범하였다면 원고가 당연히 이의하였을 것으로 보인다. 그러나 F이 2021. 5. 5. 내용증명을 보내기 전까지 원고 측에서 피고에게 경계에 관하여 이의했다고 볼 만한 사정이 없다(오히려 H은 공사를 하고 있을 때 원고 막내 사위를 보았으나 서로 안부를 물었을 뿐이라는 취지로 증언하였다).

4) 피고는 늦어도 피고 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 1995. 6. 20.부터는 이 사건 토지를 점유했다고 볼 수 있고, 당시 원고 토지는 재무부가 관리하는 국유지로 구 국유재산법(2009. 1. 30.

법률 제9401호로 개정되기 전의 것) 제4조 제4항, 제5조 제2항 단서에 따라 시효취득 대상이 되는 ‘잡종재산’이었다. 따라서 점유 개시일로부터 20년이 지난 2015. 6. 20. 피고의 점유취득시효가 완성되었다.

5) 이에 대하여 원고는 원고 토지 매수로 취득시효가 중단되었다고 항변하나 그것만으로는 종래 점유상태의 계속이 파괴되었다고 볼 수 없다. 또한 피고가 정확한 측량을 해볼 것을 제안하면서 침범 부분 창고를 철거할 의향이 있다고 회신하였다는 것만으로는 철거의무를 승인했다거나 시효이익을 포기했다고 단정할 수 없다[대법원 1992. 10. 27. 선고 91다41064(본소), 41071(반소) 판결 등 참조]. 피고 반소청구에 대한 원고 항변은 모두 이유 없다.

다. 소결론

피고의 취득시효 항변은 이유 있고, 원고는 피고에게 이 사건 토지에 관하여 2015. 6. 20. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 인용한다.

판사 권보원

별지

1) 원고가 2022. 2. 17. 자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에 기재한 본소청구취지를 이 법원의 측량감정 결과(별지 감정도)에 따라 본문과 같이 이해한다.

2) 피고가 반소장에 기재한 반소청구취지를 이 법원의 측량감정 결과(별지 감정도)에 따라 주문과 같이 이해한다.