

대전지방법원 2017. 6. 30 선고 2016나108753 판결 [건물철거 및 토지인도청구 등]

재판경과

대전지방법원 2017. 6. 30 선고 2016나108753 판결

대전지방법원 홍성지원 2016. 9. 21 선고 2015가단12468 판결

전 문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

변론 종결 2017. 5. 19.

판결 선고 2017. 6. 30.

제1심판결 대전지방법원 홍성지원 2016. 9. 21. 선고 2015가단12468 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 철거 및 인도를 명하는 부분을 초과하는 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게, 8분의 1 지분에 관하여, 별지 목록 기재 각 부동산 중 별지 도면 표시 2 내지 17, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 153㎡ 지상 블록 조적식 주택 및 창고, 별지 도면 표시 1, 2, 17, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(나) 부분 6㎡ 지상 블록 조적식 주택 및 창고를 각 철거하고, 위 각 토지를 인도하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송 총비용 중 8분의 7은 원고가, 나머지는 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 주문 제1의 가항 기재 각 주택 및 창고를 각 철거하고, 위 기재 토지를 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1, 2, 8, 9호증, 을 제1, 6, 7, 9호증의 각 기재, 제1심 증인 F의 증언, 제1심법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 원고는 1994. 7. 29. 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호로 제정된 것, 현재 실효, 이하 '특별조치법'이라고 한다)에 따라 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 각 1985. 12. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고의 아버지 C은 1960년경 이 사건 토지 위에 있는 미등기의 주문 제1항 기재 각 주택 및 창고(이하 '이 사건 가옥'이라고 하고, 그 부지를 '이 사건 가옥 부지'라고 한다)을 매수하여 피고의 어머니 D과 함께 거주하다가 위 D이 2005. 3. 5. 요양원으로 거주를 옮김에 따라 그때부터 위 가옥에

아무도 거주하지 않았다.

다. 피고의 아버지 C이 1998. 3. 19. 사망하고, 피고의 어머니 D이 2010. 9. 30. 사망하여, 그 자녀들인 J, K, 피고, L, M, N, O, P이 위 C의 재산을 각 상속분인 8분의 1의 비율로 상속하게 되었다.

2. 본안전항변에 관한 판단

피고는 원고가 이 사건 가옥 부지 중 피고가 실제 점유하는 부분을 특정하지 않고서 피고에게 철거 및 인도를 구하고 있는데, 이러한 경우 원고가 승소하더라도 집행을 할 수 없으므로 원고의 이 사건 소는 부적법하다고 본안전항변을 한다.

그러나 민법 제193조에 따라 점유권은 상속인에게 이전하고, 상속재산인 건물과 그 부지에 대한 철거 및 인도 청구에 있어서는 공동상속인 중의 한 사람만을 상대로 그 상속분의 한도에서만 건물의 철거를 청구할 수 있으므로(대법원 1968. 7. 31. 선고 68다1102 판결 참조), 원고가 이 사건 가옥과 그 부지를 다른 부분과 구별하여 특정하여 철거 및 인도를 구하고 있는 이 사건에 있어서 상속인인 피고가 현실로 점유하는 부분을 반드시 청구취지로 특정할 필요는 없다. 본안전항변은 받아들이지 아니한다.

3. 원고의 청구원인에 관한 판단

건물 철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당되는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자(민법상 원칙적으로는 등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다 할 것이나, 예외적으로 그 건물이 미등기 건물일 때에는 건물을 전소유자로부터 매수하여 점유하고 있는 등 그 권리의 범위 내에서 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있는 자에게도 그 철거처분권이 있고(대법원 2003. 1. 24. 선고 2002다61521 판결 등 참조), 미등기 건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 됨으로써 그 양수인이 건물 부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있는 등의 다른 특별한 사정이 있는 경우에는 그 건물 점유자를 그 건물의 부지를 점유하는 자로 볼 수 있다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조).

앞서 본 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, C이 이 사건 가옥을 매수하여 이에 대한 철거처분권을 보유하게 되었으므로, 위 C을 상속한 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지 소유권자인 원고에게 상속비율인 8분의 1의 지분 범위에서 이 사건 가옥을 철거하고, 위 가옥 부지를 인도할

의무가 있다.

4. 피고의 주장에 관한 판단

가. 원고의 소유권이전등기가 무효라는 주장에 관하여

1) 피고는 이 사건 토지에 관한 원고 명의의 소유권이전등기가 허위의 보증서에 기초하여 이루어졌고, 피고 측의 점유취득시효 완성사실을 알고도 이를 방해할 목적으로 마쳐진 것이므로 위 소유권이전등기는 원인무효이거나 반사회적 행위로서 무효라고 주장한다.

2) 특별조치법에 따라 마쳐진 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 위 특별조치법에 정한 보증서나 확인서가 허위 또는 위조된 것이라거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라는 입증이 없는 한 그 소유권보존등기나 이전등기의 추정력은 번복되지 않는 것이며, 여기서 허위의 보증서나 확인서라 함은 권리변동의 원인에 관한 실체적 기재 내용이 진실에 부합하지 않는 보증서나 확인서를 뜻한다고 할 것인데(대법원 2006. 2. 23. 선고 2004다29835 판결 참조), 피고가 제출한 을 제11, 12, 15, 16, 17호증의 각 기재만으로는 위 소유권이전등기 당시 제출된 보증서의 내용이 진실에 부합하지 않는 허위의 사실이라고 단정할 수 없고, 달리 위 보증서가 허위임을 인정할 증거가 없다.

3) 또한, 위 소유권이전등기 당시 원고 측이 피고 측의 이 사건 가옥 부지에 대한 점유취득사실을 알고 있었다거나, 점유취득시효 완성에 따른 피고 측의 소유권 취득을 방해할 목적이 있었다는 점을 인정할 증거가 없다.

4) 이 부분 피고의 주장은 모두 받아들이지 않는다.

나. 점유취득시효 완성

1) 피고는 피고의 아버지 C이 이 사건 가옥과 함께 이 사건 가옥 부지를 원고의 아버지 G로부터 백미 29가마를 지급하고 매수한 1960년경부터 피고의 어머니 D이 요양원으로 옮긴 2010. 3. 5.까지 위 C과 D 및 피고를 비롯한 상속인들이 위 가옥부지를 점유하여 위 가옥부지에 대한 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고의 이 사건 철거 및 인도청구에 응할 수 없다고 주장한다.

2) 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 의사에 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있는 것이고, 부동산 점유취득시효에 있어서 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지 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 의사에 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 것이므로, 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 것이어서 이로써 소유의 의사에 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 참조).

갑 제3, 4, 5호증, 을 제4, 5호증(가지번호 포함)의 각 기재, 제1심 증인 F의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① C이 이 사건 가옥을 매수한 때부터 원고 측에게 가옥 부지에 대한 차임으로 백미 1가마를 지급하여 온 사실, ② 이 사건 가옥에 대한 재산세는 피고 측에서 납부하였으나 가옥 부지를 포함한 토지에 대한 재산세는 계속하여 원고 측이 부담하였던 사실, ③ 피고 측은 2013. 5. 23. 원고 측의 연체된 차임을 지급하라는 요구에 따라 48만 원을 지급하기도 하였던 사실, ④ 피고 측이 2005년 이후부터 이 사건 가옥에 거주하지 않게 되어 그동안 피고 측이 경작하였던 위 가옥에 인접한 밭을 그때부터 원고 측이 경작하기 시작하였는데, 이에 대하여 피고 측이 별다른 이의를 제기하지 않았던 사실 등을 인정할 수 있는데, 이는 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우에 해당하므로, 이러한 사실에 비추어 보면 피고의 아버지 C이 이 사건 가옥을 매수하였을 당시 원고 측으로부터 이 사건 가옥부지를

임차한 것일 뿐 자신의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 위 가옥부지의 점유를 개시하였다고 보기는 어렵다.

피고는 부지와 분리하여 건물만을 매수한다는 것은 경험칙에 위배되는 것이므로, 이 사건 가옥과 함께 그 가옥 부지도 원고 측으로부터 매수한 것이라고 주장한다. 그러나 우리 민법이 토지와 건물을 별도의 소유권 객체로 인정하는 이상 건물을 매수함에 있어서 건물 부지도 반드시 함께 매수함이 상당하다는 경험칙은 존재하지 아니하고, 나아가 피고 측이 원고 측으로부터 이 사건 가옥과 함께 그 부지도 매수하였음은 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 을 제1호증의 기재에 따르면 이 사건 토지는 1934. 8. 23. G 명의로 소유권보존등기가 마쳐져 있던 사실을 알 수 있으므로, 위 C이 실제 이 사건 토지에 있던 이 사건 가옥 부지를 매수하였다면, 위 가옥 부지를 분필하여 이전등기를 받는 등 가옥부지의 소유권을 취득하기 위한 조치를 충분히 할 수 있었다고 보이는데도, 위 C이 생존하던 1994. 7. 29. 당시 원고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐질 때까지 아무런 조치를 취하지 않았던 것으로 보인다. 따라서 C이 이 사건 가옥 부지를 매수하였다고 보기 어렵다.

결국 C의 이 사건 가옥 부지 점유는 이 사건 토지 소유권을 배척할 의사가 없는 점유, 즉 타주점유라 할 것이고, 피고는 위 C의 타주점유를 그대로 상속하였다. 피고의 점유취득시효완성 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결

그런데 피고 측이 2013. 5. 23. 차임 48만 원을 지급한 이후 원고 측에게 차임을 지급하지 아니하여 이로써 차임연체액이 2기의 차임액에 달한 이후 임대차계약을 해지한다는 원고의 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 피고에게 송달되어 원고와 피고 사이에는 위 임대차계약의 효력이 상실된 이상 더는 피고에게 이 사건 가옥부지를 점유할 정당한 권원이 존재하지 아니한다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 이와 결론을 일부 달리한 제1심판결 중 위 인정범위를 초과하여 철거 및 인도를 명한 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사윤성진

판사이창환

별지