

대전지방법원 2019. 1. 31 선고 2016가단226254 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 최문환

피 고 B

소송대리인 변호사 박형진

소송복대리인 변호사 박주연, 박세원

변론 종결 2018. 6. 7.

판결 선고 2019. 1. 31.

주 문

1. 피고는 원고에게 세종특별자치시 C 과수원 5,817㎡ 중, 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 22, 21, 20, 16, 17, 18, 19, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (7)부분 181㎡ 지상에 식재된 배나무 3그루를 수거하고, 같은 감정도 표시 16, 20, 21, 22, 13, 14, 15, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 19㎡ 지상에 위치한 건물을 철거하고, 위 (7), (나)부분 토지 200㎡를 인도하며, 596,000원과 2017. 7. 18.부터 위 (7), (나)부분 토지의 인도 완료일까지 월 68,360원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

당사자 사이에 다툼이 없는 사실 및 갑 제1 내지 3, 12호증의 각 1 내지 3, 갑 제5,6호증의 각 1, 2, 을 제1, 2호증의 각 1, 2의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 세종지사에 대한 측량감정촉탁결과, D감정평가사사무소에 대한 임료감정촉탁결과에 변론전체의 취지를 더하면 아래의 각 사실이 인정되고, 을 제3호증의 1 내지 4의 각 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하며 달리 반증이 없다.

가. E은 1949. 6. 21. 충남 연기군 F(2012. 7. 1. 행정구역 명칭이 세종특별자치시 G로 변경되었다) H 임야 6단 1무보(1985. 6. 29. 개간허가 후 준공을 받아 I 전 6,307㎡로 지목과 면적이 변경되었다)에 관하여 1948. 11. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 1985. 6. 29. 위 H 토지는 개간 준공으로 인하여 I 전 6,307㎡로 지목과 면적이 변경되었고, 위 토지에서 J 전 490㎡가 분할되었으며, 남은 토지의 지목이 다시 과수원으로 변경되었다. 또한, E은 1985. 6. 29. 위와 같이 지목 변경과 분할을 거친 위 I 과수원 5,817㎡(이하 이 사건 토지라고 한다)에 관하여 아들인 K에게 1970. 1. 20. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료해 주었다.

다. 원고는 K의 아들로서, 2016. 9. 30. 이 사건 토지에 관하여 2016. 9. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

라. 한편 L은 1979. 11. 6. 이 사건 토지와 연접한 M 전 1,136㎡ 에 관하여 1973. 1.30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고 위 토지를 소유해 오다가 1998. 8.26.경 위 토지 지상에 단층 창고 50㎡를 신축하였다.

마. 그 후 2006. 4. 12. 위 M 토지에서 N 전 573㎡, O 전 163㎡가 분할되었고 남은 토지의 지목이 창고용지로 변경되었으며, 그 무렵 L은 위 N 토지 지상에 1층 단독주택99.72㎡를 신축하여 2006. 8.

2. 위 주택에 관한 소유권보존등기를 마쳤다(위 N 토지의 지목은 2010. 3. 26. 대지로 변경되었다).
바. 피고는 2010. 3. 31. 위와 같이 지목변경과 분할을 거친 위 M 창고용지 400㎡, N 대 573㎡(이하 피고 토지들이라고 한다)와 위 주택에 관하여 2010. 3. 30. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였고, 그 무렵부터 피고 토지들과 위 주택 및 위창고(이하 위 주택 및 위 창고를 통틀어 피고 건물들이라고 한다)를 소유하면서 이를 점유·사용해 왔다.

사. 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 22, 21, 20, 16, 17, 18, 19, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (1)부분 181㎡에는 피고 소유의 배나무 3그루가 식재되어 있고, 같은 감정도 표시 16, 20, 21, 22, 13, 14, 15, 16의 각 점을 순차로 연결한 선내 (L)부분 19㎡는 피고 건물들의 일부이다.

아. 피고가 위 (7), (나)부분 토지를 점유·사용하기 시작한 후 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2016. 9. 30.부터 2017. 7. 17.까지 위 (7), (나)부분 토지에 대한 임료금액은 합계 596,000원이고, 2017. 7. 18.부터 이 사건 변론종결일 현재까지 위 (7), (L)부분 토지에 대한 월 임료 금액은 68,360원으로 추정된다.

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고 소유인 위 (1), (나)부분 토지 지상에 피고 건물들일부와 배나무들을 소유하면서 위 (7), (나)부분 토지의 소유권을 방해하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 (가)부분 토지 181㎡ 지상에 식재된 배나무 3그루를 수거하고 위 (나)부분 토지 19㎡ 지상에 위치한 피고 건물들 일부를 철거하며, 위 (7), (나)부분 토지 200㎡를 인도하고, 2016. 9. 30.부터 2017. 7. 17.까지 위 (7), (L)부분 토지를 점유·사용한 데 따른 임료 상당의 부당이득금 596,000원과 2017. 7. 18.부터 위 (7), (나)부분 토지의 인도 완료일까지 월 68,360원의 비율로 계산한 임료 상당의 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장

이에 대하여 피고는, L과 피고가 1979. 11.경부터 위 (7), (나)부분 토지를 20년 이상 소유의 의사로

평온 · 공연하게 점유하여 민법 제245조 제1항에 따라 위 (7), (나)부분토지의 소유권을 시효취득하였으므로 원고의 이 사건 청구에 응할 수 없다고 다툰다.

나. 판단

20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그소유권을 취득하고(민법 제245조 제1항), 이때 점유자의 승계인은 자기의 점유만을 주장하거나 자기의 점유와 전점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있으며(민법 제199조 제1항) 다만 전점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 하자도 계승한다(같은 조제2항).

살피건대, 피고의 아버지 L이 1979. 11. 6.부터 피고 토지들을 소유하고 있으면서피고 토지들 지상에 피고 건물들을 건축한 사실, 피고가 2010. 3. 31.부터 현재까지 피고 토지들과 피고 건물들을 소유하면서 원고 소유인 위 (1), (L)부분 토지 지상에 피고건물들 일부와 배나무들을 소유하여 위 (7), (L)부분 토지를 점유하고 있는 사실은 앞서인정한 바와 같다. 그러나, 위 1항의 인정사실이나 갑 제11호증의 1 내지 3의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 피고 건물들 중 위 창고가 1998.경, 위 주택이 2006.경 각 건축된 점, 위 주택이 건축된 2006.경 피고 토지들의 지목이 변경되고분할되면서 종전에 전으로 사용되던 피고 토지들의 형상이 변경된 것으로 보이는 점등에 비추어 보면, 이와 같은 사실관계 및 을 제5, 6호증의 각 기재, 증인 K의 일부 증언만으로는 L이 위 창고가 건축된 1998.경보다 이전인 1979. 11.경부터 위 (1), (L)부분토지를 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유해 왔다거나, 이 사건 소가 제기된 2016.12. 6. 이전에 L과 피고가 위 (7), (L)부분 토지를 20년 이상 점유해 왔다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 결국 L과 피고가 위 (1), (L)부분 토지를 20년 이상 점유하였음을 전제로 한 피고의 위 시효취득 주장은 나머지 점에 관하여 나아가 더 살필 필요 없이 이유 없다{한편 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 있는 것이나, 다만 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 외형적 · 객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에 한하여 그추정은 깨어진다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결, 대법원 1998.6. 23. 선고 98다10618 판결, 대법원 2006. 2. 23. 선고 2005다66473 판결 등 참조). 그런데 일반적으로 자신 소유의 대지 위에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없는바(대법원 2001. 5. 29. 선고 2001다5913판결 참조), 이 사건에서 피고 토지들의 면적이 합계 973㎡ (= 400㎡ + 573㎡)이고 피고건물들의 면적이 주택 99.72㎡, 창고 50㎡인데 비하여 위 (7), (나)부분 토지의 면적이 합계 200㎡ (= 189㎡ + 19㎡)이고 그 중 피고 건물들 중 일부에 의하여 침범된 위 (L)부분토지의 면적이 19㎡로 위 (7), (L)부분 토지의 면적이 피고 토지들 면적의 약 20.5% (= 200㎡/973㎡×100%), 위 (L)부분 토지의 면적이 피고 건물들 면적의 약 19% (= 19㎡/주택 면적 99.72㎡×100%) 또는 38% (= 19㎡/창고 면적 50㎡×100%)에 달하는 사실과 앞서 살핀 피고들 토지의 지목변경 및 분할, 피고들 건물의 건축에 관한 경위 등을 종합해 보면, L이 피고 건물들을 건축하면서 이 사건 토지를 침범한 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르렀다고 봄이 상당하고 L으로서도 이와 같은 침범사실을 알았다 할 것이며, 을 제3, 4호증의 각 1 내지 4, 을 제5, 6호증의 각 기재만으로는 위와 같은 인정을 뒤집기에 부족하고 달리 반증이 없으므로, 결국 피고 또는 L이 위 (7), (L)부분 토지를 소유의 의사로 점유해 왔다는 추정은 더이상 유지될 수 없고 피고의 위 시효취득 주장은 이러한 점에서도 이유 없다 할 것이 다}.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이상아