

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

A

소송대리인 변호사 김재한

피고(반소원고), 피항소인

B

소송대리인 변호사 오정환

변론종결 2024. 3. 19.

판결선고 2024. 5. 21.

제1심판결 대전지방법원 홍성지원 2023. 2. 10. 선고 2021가단2295(본소),

2022가단35902(반소) 판결

주 문

1. 원고(반소피고)의 이 사건 본소 및 반소에 관한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 보령시 C 대 456㎡ 중 별지 감정도 표시 10 ~ 15, 7, 8, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 51㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 지상 건물을 철거하고, 위 부분 토지를 인도하라.

나. 반소

원고는 피고에게 이 사건 토지에 관하여 2015. 6. 20. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 본소 청구취지와 같은 판결. 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, ① 제1심판결 이유 중 “이 법원”을 모두 “제1심법원”으로 고쳐 쓰고, ② 제1심판결 제4면 1행부터 제5면 마지막 행까지(“4. 본소 항변 겸 반소 청구원인, 반소 항변에 관한 판단” 부분)를 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로,

민사소송법 제420조 본문에 따라 약칭을 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

가. 피고의 점유취득시효 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

1) 관련 법리

민법 제197조 제1항에 의하면, 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우 스스로 소유의 의사를 증명할 책임은 없고, 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 증명책임이 있으며, 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사가 없는 타주점유인지 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적객관적으로 결정되어야 한다(대법원 2015. 4. 23. 선고 2013다89358 판결 참조).

2) 구체적 판단

살피건대, 앞서 인정한 사실, 앞서 든 각 증거, 을 제2 내지 5, 10, 11호증의 각 기재 및 영상, 제1심 증인 G, H의 각 증언 및 변론 전체 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고는 적어도 피고 토지에 관한 소유권이전등기를 마칠 무렵인 1995. 6. 20.부터 이 사건 토지를 점유하여 그로부터 20년이 경과한 2015. 6. 20. 그 취득시효가 완성되었다고 봄이 타당하다1).

① 점유취득시효에 있어서 점유가 순차로 승계된 경우라면, 점유취득시효의 완성을 구하는 자는 자신만의 점유를 주장하거나 또는 자신의 점유와 전 점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있는데(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다8496 판결 참조), 앞서 인정한 바와 같이 피고는 1985. 10. 30.자 증여를 원인으로 1995. 6. 20. 피고 토지에 대한 소유권이전등기를 마쳤는바, 피고 이전의 피고 토지 소유자가 피고의 부친인 I이라고 하더라도, 피고는 새로운 권원을 획득함으로써 그에 터잡아 자신만의 점유를 주장할 수 있고, 또한 그 권원의 성질상 피고는 위 피고 토지에 인접한 토지이자 피고 창고의 부지인 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하고 있다고 봄이 상당하다.

② 원고는 피고가 3년 전 이 사건 토지를 침범해 담장을 설치하고 그 위에 지붕을 덮었다거나(2021. 11. 25.자 준비서면 제2면), 7 ~ 8년 전 창고를 지으면서 이 사건 토지를 침범하였다고 주장한다(2022. 8. 29.자 준비서면 제1, 3면). 그러나 2008년부터 최근까지 14년간의 위성사진(을 제2, 3호증, 갑 제7호증)을 보아도, 그 기간 동안 원고 토지 인근 건물의 경계가 바뀐 것으로 보이지 아니한다.

③ 2015년경 피고 창고의 개축공사를 담당했던 제1심 증인 H은 기존 벽돌담의 경계를 지켜 창고를 개축하였다는 취지로 증언하였고, 또한 제1심 증인 G의 증언에 의하더라도 기존에 원고 주택과 피고 주택 사이에 있었던 벽돌담은 원고가 원고 토지를 매수할 무렵인 2000년경을 전후하여 설치되었다가 2015년경 피고 창고의 개축공사를 하면서 안전상의 이유로 철거된 것으로 보이는바, 위 각 증언 내용을 종합하여 보면 피고 창고는 이전부터 줄곧 유지되었던 원고 토지와 피고 건물 등의 경계를 지켜서 지어졌을 것으로 보인다[원고는 피고가 2015년경에 이르러 피고 창고를 개축하면서 비로소 원고 주택 방향으로 창고 외벽이 이동하고 그에 따라 피고 창고 바닥의 위치가 확장되었으므로, 피고의 이 사건 토지에 대한 점유 개시 시점을 2015년경으로 보아야 한다고 주장하나, 2008년부터 최근까지의 위성사진의 영상에 의하더라도 원고 주장과 같은 경계 침범이 있었다고 단정하기 어렵다는 점은 앞서 살핀 바와 같고, 일부 변화가 생긴 듯한 부분이 있다고 하더라도 항공에서 촬영한 위 사진들의 특성상 그것만으로는 건물이 개축되면서 실제로 피고 창고의 바닥 면적이 늘어난 것인지, 아니면 창고의 바닥 면적에는 변화가 없음에도 지붕 처마의 길이만이 연장된 것인지를 정확히 판별하기 어려울 뿐만 아니라, 각 위성사진의 촬영 시기에 따라 날씨 등 외부요인의 영향을 받아 실제와는 다르게 보이도록 촬영되었을 가능성을 배제하기도 어렵다. 그렇다면 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 위 주장을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이를 다투는 원고의 주장은 받아들일 수 없고, 이에 부합하는 듯한 갑 제6호증(J의 사실확인서)의 기재 또한 이를 신빙할 수 없다].

④ 원고와 피고가 거주하는 K는 바닷가 주택의 특성상 가옥 사이의 간격이 좁은 특징이 있고, 실제로 을 제4, 5호증의 각 영상에 의하더라도 피고 창고와 원고 주택 사이 공간은 매우 협소한 사실을 알 수 있는데, 이에 비추어 볼 때 만약 피고가 2015년경 피고 창고의 개축공사를 할 당시 기존 경계를

침범하였다면 원고로서는 당연히 이에 대하여 곧바로 이의하였을 것으로 보인다. 그러나 위 공사가 진행된 시점에서부터 F이 2021. 5. 5. 내용증명을 보내기 전까지 약 6년의 기간 동안 원고 측에서 피고에게 경계에 관하여 이의했다고 볼 만한 사정이 없다(오히려 제1심 증인 H은 공사를 하고 있을 때 원고의 막내 사위를 보았으나 서로 안부를 물었을 뿐이라는 취지로 증언하였다. 또한 당사자들의 주장에 의하더라도 2015년경 공사 당시 원고 측은 햇빛이나 바람이 통하지 못하는 문제에 대한 불만을 제기하였을 뿐이고, 경계를 침범하였음을 이유로 항의한 사실은 없는 것으로 보인다).

⑤ 원고는, 이 사건 토지에 관한 피고의 소유권이전등기는 상속, 유증 내지 그와 동일시할 수 있는 사유에 기인한 것이고, 등기사항전부증명서에 기재된 피고의 등기원인인 ‘증여’는 사실과 다르게 기재되었을 가능성을 배제할 수 없으므로, 피고는 그 피상속인인 I의 점유를 떠나 자신만의 점유를 주장할 수 없고, 따라서 I이 피고 토지를 매수한 1967. 7. 31.을 기산점으로 하여 1987. 7.경 점유취득시효가 완성되었는바, 그 후에 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 제3자인 원고에게 대항할 수 없다는 취지로도 다툼다. 그러나 피고가 1995. 6. 20. 피고 토지에 관하여 증여를 원인으로 소유권이전등기를 경료한 사실은 앞서 인정한 바와 같은 반면, 앞서 인정한 사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고의 위 소유권이전등기가 상속, 유증 내지 그와 동일시할 수 있는 사유에 기인한 것이라는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

나. 원고의 주장에 관한 판단

1) 피고의 자주점유 추정 복멸 여부

가) 관련 법리

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(대법원 2001. 5. 29. 선고 2001다5913 판결 참조). 또한 지상 건물과 함께 그 대지를 매수 취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와의 경계선을

정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수 취득한 대지에 속하는 것으로 믿고 위 인접 토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하여 왔다면 특별한 사정이 없는 한 인접 토지에 대한 점유 역시 소유의 의사가 있는 자주점유라고 보아야 한다(대법원 1999. 6. 25. 선고 99다5866, 5873 판결 참조).

나) 구체적 판단

살피건대, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉 ① 이 사건 토지의 면적은 51㎡로서, 피고가 증여를 원인으로 소유하게 된 피고 토지의 면적 합계 552㎡(= 보령시 오천면 삼시도리 911 대 221㎡ + 같은 리 912 대 331㎡)에 비하면 약 9.2%에 지나지 않는바, 피고로서는 착오로 원고 토지의 일부인 이 사건 토지를 피고가 취득한 대지에 속하는 것으로 믿었을 가능성이 높은 것으로 보이는 점, ② 피고는 3대에 걸쳐 이 사건 토지 및 피고 토지 상의 건물에서 거주하고 있었고, 원고로서도 건물 또는 담장으로 표시된 경계가 실제 토지 경계선이라고 믿고 오랜 세월을 특별한 마찰이나 갈등 없이 지내왔던 것으로 보이는 점, ③ 원고의 주장에 의하더라도 원고는 2021. 4.경 도로 건설을 위한 측량 결과 피고 창고가 이 사건 토지를 침범하고 있음을 비로소 알게 되었다는 것인 점, ④ 피고 또한 위 측량에 참여하는 과정에서 비로소 이 사건 토지의 침범 사실을 알게 되었으나, 그러한 사정만으로 피고의 점유가 타주점유로 전환되는 것도 아닌 점 등에 비추어 보면, 원고가 지적하는 사정만으로는 피고의 이 사건 토지에 대한 자주점유의 추정이 반복되었다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고의 점유취득시효 중단 여부

원고는 원고가 이 사건 토지의 점유취득시효 완성 전에 위 토지를 매수함에 따라 취득시효가 중단되었다고 주장하나, 점유로 인한 부동산소유권 취득에 있어 취득시효 중단사유는 종래 점유상태의 계속을 파괴한다고 인정될 수 있는 사유라야 하므로, 취득시효기간 완성 전 그 부동산의 등기상 소유명의가 변경되었다는 것만으로는 종래 점유상태의 계속이 파괴되었다고 할 수 없어 취득시효 중단사유가 될 수 없는바[대법원 1993. 5. 25. 선고 92다52764(본소), 52771(반소) 판결 참조], 원고의 위 주장 사실만으로는 종래 점유상태의 계속이 파괴되었다고 볼 수 없다. 원고의 이

부분 주장도 이유 없다.

3) 피고의 시효이익 포기 여부

비록 앞서 인정한 바와 같이 피고가 정확한 측량을 해볼 것을 제안하면서 침범 부분 창고를 철거할 의향이 있다고 회신한 사실이 있기는 하나, 건물의 경계침범 사실을 부인하고 정확한 측량을 할 것을 제의하면서 경계가 침범되었다면 건물을 철거하고 그 대지를 반환하겠다고 말한 것만으로는 시효이익의 포기라고 볼 수 없으므로[대법원 1992. 10. 27. 선고 91다41064(본소), 41071(반소) 판결 참조], 피고가 위와 같은 말을 하였다 하더라도 그와 같은 사정만으로는 피고가 시효이익을 포기하였다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

다. 소결

부동산에 대한 취득시효가 완성되면 소유명의자가 점유자에 대하여 방해배제청구권을 행사하여 건물 철거 및 토지 인도를 구하는 것은 허용되지 않는바, 이를 지적하는 피고의 항변은 이유 있으므로, 결국 원고의 본소청구는 모두 받아들일 수 없다.

오히려 원고는 피고의 반소청구에 따라, 피고에게 이 사건 토지에 관하여 2015. 6. 20. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

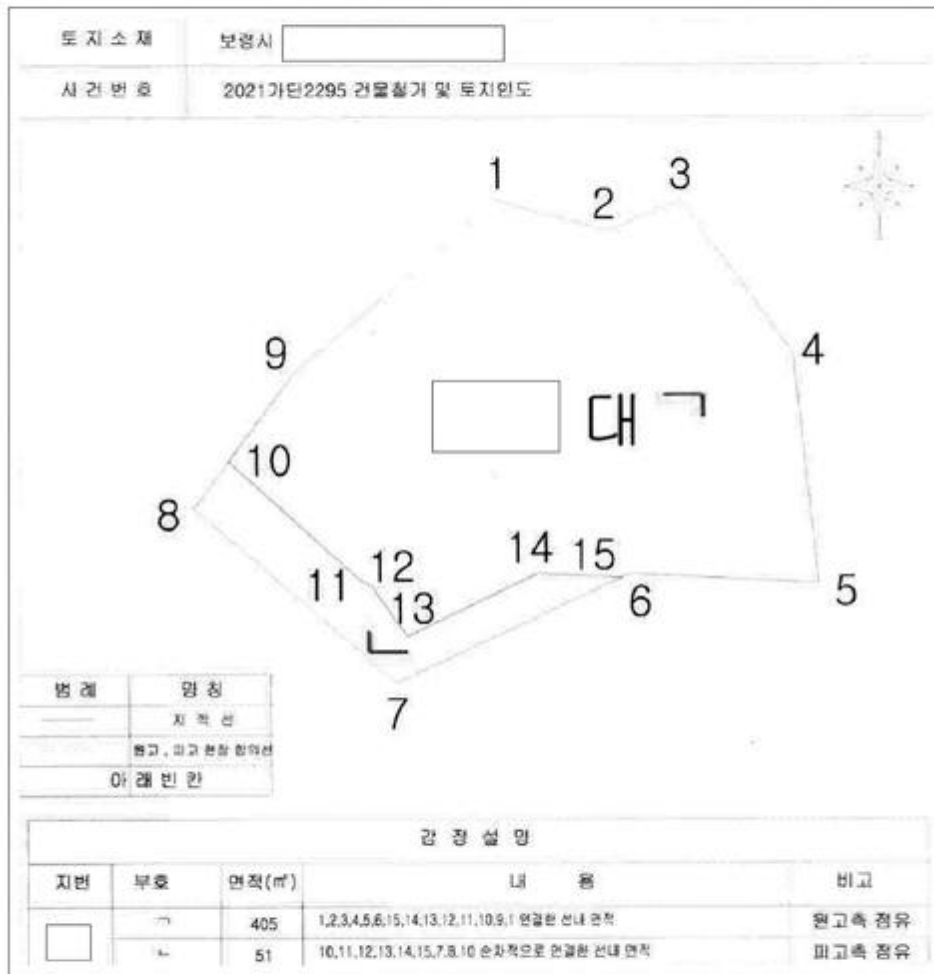
3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 본소 및 반소에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임수정, 판사 유현정, 판사 강애란

별지

감 정 도



끝.

1) 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.