

부산지방법원 동부지원 2022. 12. 7 선고 2020가단228696(본소), 2022가단120604(반소) 판결
[소유권이전등기 · 건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

변 론 종 결 2022. 11. 9.

판 결 선 고 2022. 12. 7.

주 문

1. 피고(반소원고)들은 원고(반소피고)들에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 1996. 12. 31.자 취득시효완성을 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고(반소원고)들의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지

[본소] 주문 제1항과 같다.

[반소] 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)들은 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)들에게,
별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분

12.3㎡ 지상 건물 및 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 38.5㎡ 지상 건물을 각 철거하고, 별지 목록 기재 부동산을 인도하라. 피고들에게 원고들은 별지 표 ‘청구금액’란 기재 각 돈 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 별지 목록 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 토지’라 하고, 개별 토지를 지칭할 때는 ‘제○항 토지’라 한다)은 토지대장 상 1912. 5. 12. 소외 망 G(이하 ‘망인’이라 한다)이 사정받은 것으로 등재되어 있는 토지이다.

망인이 사정받은 토지 중 제1항 토지는 원래 그 면적이 89㎡에 이르렀는데, 1959. 8. 5. 지목이 ‘전’으로 변경된 후 2002. 12. 24. 제3항 토지 17㎡가 분할되면서 그 면적이 72㎡로 되었고, 제2항 토지는 원래 그 면적이 40㎡에 이르렀는데, 1939. 7. 15. 지목이 ‘도로’로 변경된 후 2002. 12. 24. 제4항 토지 37㎡가 분할되면서 그 면적이 3㎡로 되어 현재와 같은 상태로 변경되었다.

나. 한편 일반건축물대장 상 제1항 토지 지상에는 1976년경 원고들의 부(父)인 소외 망 H가 보르크조 스투트지붕 단층주택 42.9㎡를 증개축한 것으로 기재되어 있다.

망 H는 2010. 5. 29. 사망하였고, 그 후 위 단층주택에 관하여는 부산지방법원 동부지원 등기와 2020. 11. 18. 접수 제121813호로 원고들 명의(각 1/2 지분)로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 실제 이 사건 각 토지 등 지상에는 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 12.3㎡에 컨테이너 및 블록스레트 창고가, 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 38.5㎡에 블록 스투트 및 스라브 주택(이하 창고와 주택 등을 합하여 ‘이 사건 건물 등1’)이라 한다)이 각 위치하고 있다.

라. 이 사건 각 토지를 사정받은 것으로 등재되어 있던 망인이 사망함에 따라 피고들2) 이 망인의 재산을 순차로 공동상속 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1호증의 1, 2, 3, 4, 갑2 내지 5, 9호증, 을1, 2호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 감정인 1에 대한 측량감정축탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 관련법리

사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 참조).

취득시효의 요건이 되는 자주점유의 내용인 소유의 의사는 점유권원의 성질에 따라 가려져야 하나 점유권원의 성질이 분명하지 아니한 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 점유자는 소유의 의사로 평온 · 공연하게 점유한 것으로 추정되므로 점유자에게 적극적으로 그 점유권원이 자주점유임을 주장 · 입증할 책임이 없고 점유자의 점유가 타주점유임을 주장하는 상대방에게 이를 입증할 책임이 있으며(대법원 1998. 6. 23. 선고 98다10618 판결 등 참조), 민법 제197조 제1항이 규정하고 있는 점유자에게 추정되는 소유의 의사는 사실상 소유할 의사가 있는 것으로 충분한 것이지 반드시 등기를 수반하여야 하는 것은 아니므로 등기를 수반하지 아니한 점유임이 밝혀졌다고 하여 이 사실만 가지고 바로 점유권원의 성질상 소유의 의사가 결여된 타주점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결, 대법원 2008. 5. 8. 선고 2007다77279 판결 등 참조).

나. 청구원인에 관한 판단

앞서 든 증거들에 의하면, 원고들의 부(父)인 소외 망 H은 1976년경 제3항 토지가 분할되기 전 제1항 토지 지상에 있던 기존의 건물을 증개축한 후 이를 점유사용하였고, 1982. 8. 13.경에는 그의 자녀인 원고 A 등과 함께 그곳으로 주민등록까지 옮겨 거주하였던 사실, 증개축 된 건물은 제1, 3,

4항 토지에 걸쳐 위치해 있고, 건물이 위치하지 않은 부분의 제4항 토지는 건물의 처마가 위치해 있을 뿐 아니라 이 사건 건물의 마당으로 사용되고 있는 사실, 제2항 토지는 면적이 3㎡에 불과한데 분할되기 전 제4항 토지와 일체를 이루던 곳으로 현재 텃밭으로 사용되고 있는 사실, 이 사건 건물 이외에도 컨테이너 및 창고 등이 제1, 3, 4항 토지 위에 위치하고 있는 사실 등이 각 인정되고, 위 각 인정사실에 비추어 보면, 소외 망 H 및 그의 상속인인 원고들은 이 사건 건물 등을 증개축 하여 소유사용하면서 이 사건 각 토지를 계속 점유·사용하여 왔던 것으로 보인다.

나아가 위 인정사실에 의하면, 소외 망 H는 이 사건 각 토지에 건물을 증개축한 1976년 내지는 (적어도) 그가 이 사건 건물이 위치한 곳에 주민등록을 옮긴 1982. 8. 13.부터 그 및 그의 상속인인 원고들을 통하여 20년 이상 소유의 의사로 평온공연하게 이 사건 건물 등의 부지인 이 사건 토지를 점유하였다고 추정되고, 그 동안 이 사건 각 토지의 토지대상상 등기명의인 또한 동일하므로, 소외 망 H의 상속인인 원고들이 선택한 1976. 12. 30.을 기산점으로 하여 20년이 경과한 1996. 12. 31. 이 사건 각 토지에 관한 소외 망 H(또는 원고들)의 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이다.

따라서 원고들은 피고들에 대하여 이 사건 각 토지에 관하여 1996. 12. 31. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 취득하였다고 할 것이고, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고들에게 각 1/2 지분에 관하여 1996. 12. 31. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 이에 대하여 피고들은, 원고들의 조부(祖父)가 피고들의 선대인 망인으로부터 이 사건 각 토지를 매수하였다고 하나, 그 구체적인 증거가 없을 뿐 아니라 원고 측에서 제1항 토지 지상에 건물을 증개축하는 과정에서 제1항 토지가 망인의 소유로 등재되어 있었던 것을 알고 있었던 이상 이 사건 각 토지의 점유 개시 당시 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그러한 사실을 알면서 타인의 부동산을 무단으로 점유한 것이 명백하므로, 원고들의 이 사건 각 토지에 관한 자주점유 추정이 깨어졌다고 주장한다.

2) 이 사건에 돌이켜, 소외 망 H가 제1항 토지 지상에 건물을 증개축한 1976년경에는 제1항 토지가

망인 명의로 등재되어 있었던 사실이 인정되기는 하나, 그와 같은 사정만으로는 이 사건 각 토지에 관한 원고들의 자주점유 추정을 복멸시키기에 부족하고, 달리 원고들의 점유가 타주점유에 해당한다고 볼 만한 별다른 증거가 없다.

오히려 앞서 든 증거들 및 갑6, 7호증의 각 기재에 의하면, 원고들은 그들의 선조가 이 사건 각 토지를 망인으로부터 매수하였다고 주장하면서 제1항 토지 지상에 이 사건 건물을 증개축한 후 1982. 8. 13.경 주민등록을 옮긴 후 그곳에서 거주하여 살아왔는데, 이 사건 건물을 증개축하는 과정에서나 그 이후에도 피고들로부터 이 사건 각 토지의 점유사용과 관련한 어떠한 이의도 제기 받은 바가 없으며, 차임 등 사용료의 지급을 요청받은 바도 없는 사실, 지금까지도 원고들의 모(母)가 그곳에 거주하면서 이 사건 각 토지를 점유사용하고 있는 사실, 피고들은 이 사건 토지 인근 마을에 살고 있으면서도 최근까지 원고들을 상대로 이 사건 토지의 사용에 관하여 아무런 이의도 제기하지 아니하였던 사실 등이 각 인정될 뿐이다.

3. 반소청구에 관한 판단

피고들은, 원고들의 취득시효 주장이 인정되지 않는다는 점을 전제로 원고들이 아무런 권원 없이 피고들 소유인 제1, 3항 토지 위에 주택 등을 소유하는 방식으로 이를 점유하면서 그 차임 상당의 부당이득을 얻고 있다고 주장하면서, 원고들을 상대로 이 사건 건물 등의 철거 및 이 사건 각 토지의 인도, 2012. 10. 1.부터 2022. 9. 30.까지 이 사건 각 토지에 관하여 발생한 차임 상당 부당이득의 반환을 구한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 원고들이 이 사건 각 토지를 시효취득 하였다는 점이 인정되는 이상, 이와 전제를 달리하는 피고들의 반소청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 본소청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 피고들의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 신현기

별지

1) 이 사건 건물 등은 모두 제1, 3, 4항 토지와 이 사건 각 토지 이외의 토지에 위치하고 있다.

2) 망인과 피고들 사이의 관계에 관하여 제적등본의 기재와 피고들 주장사실이 상이하기는 하나,

원피고들 모두 피고들이 망인의 재산을 상속한 것에는 다툼이 없으므로, 그 부분에 관하여는 달리 판단하지 아니한다.