

서울중앙지방법원 2014. 2. 20 선고 2013가단156997(본소), 2013가단284892(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 등 · 토지인도 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2015. 2. 11 선고 2014나17250(본소), 2014나17267(반소) 판결

서울중앙지방법원 2014. 2. 20 선고 2013가단156997 판결

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

3. C

피고(반소원고)D

피고E

변론 종결 2014. 1. 16.

판결 선고 2014. 2. 20.

주 문

1. 원고(반소피고)들의 피고(반소원고) D 및 피고 E에 대한 본소 청구를 모두 기각한다.
2. 피고(반소원고) D에게, 서울 강남구 F 대 537.9㎡ 중 별지 현황측량설명도 표시 2, 3, ㄷ, ㄹ, ㄱ, ㄴ, ㄷ, 2의 각 점을 연결한 선내(가) 부분 15㎡ 중,
가. 원고(반소피고) A은 15/20 지분에 관하여,

나. 원고(반소피고) B은 3/20 지분에 관하여,

다. 원고(반소피고) C은 2/20 지분에 관하여,

각 2005. 5. 31.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)들은 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 서울 강남구 F 대 537.9m² 별지 현황측량설명도상의 2, 3, ㄷ, ㄹ, ㄴ, ㄷ, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 15m²를 인도하고, 2003. 6. 10.부터 위 토지 부분의 인도일까지 원고 A에게 66,804,105원, 원고 B에게 13,360,821원, 원고 C에게 8,907,214원과 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 셈한 돈을 지급하라.

반소: 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

1) 서울 강남구 F 대 537.9m² 1) (이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 1978. 5. 4. G 및 원고 A 명의로 각 1/2 지분씩 소유권이전등기가 마쳐졌는데, G은 2002. 4. 5. 원고 A에게 이 사건 토지 중 5/20 지분을, 원고 B에게 3/20 지분을, 원고 C에게 2/20 지분을 각 매도하였고, 이에 따라 2002. 6. 24. 이 사건 토지에 관하여 각 지분대로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 그 결과 원고 A은 그 무렵부터

변론 종결일 현재까지 이 사건 토지 중 15/20 지분(10/20 + 5/20)에 관하여, 원고 B은 3/20 지분, 원고 C은 2/20 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 상태이다.

2) 피고 D은 1985. 5. 30. 이 사건 토지와 이웃한 서울 강남구 H 대 430.1m²(이하 '피고 토지'라고 한다) 및 그 지상 3층 철근콘크리트조 스라브 3층 근린생활시설건물(이하 '피고 건물'이라고 한다)을 매수하고 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다. 그 당시 피고 토지와 이 사건 토지의 지적공부상 경계는 별지 현황측량설명도 기재 2, 3을 이은 선인데, 피고 토지와 이 사건 토지의 실질적인 경계는 별지 현황측량설명도 표시 ㄷ, ㄹ, ㄷ, ㄴ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한 선과 같은 담벼락이었고, 이러한 실질적인 경계선은 변론 종결일 현재까지 그대로 유지되고 있다. 결국, 피고 D은 1985. 5. 30.부터 현재까지 별지 현황측량설명도 표시 2, 3, ㄷ, ㄹ, ㄷ, ㄴ, ㄱ, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 '가' 부분 15m²(이하 '가 부분'이라고 한다)를 피고 건물의 부지 및 담벼락, 마당 등으로 무단점유하고 있는 셈이다.

3) 피고 D은 2010. 5. 17. 피고 E에게 피고 토지 및 피고 건물 중 각 1/4 지분을 증여하고 2010. 5. 19. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 갑 1-1, 1-2, 3, 4의 각 기재와 감정인 I의 측량감정결과 및 변론 전체의 취지.

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하는 원고들의 청구에 따라 특별한 사정이 없는 한 피고들은 각자 현재 점유하고 있는 이 사건 토지 중 '가 부분' 15m²를 인도할 의무가 있다. 또한, 피고들은 법률상 원인 없이 '가 부분' 토지 15m²를 피고 건물의 부지, 담벼락, 마당으로 사용·수익하고 그로 인하여 원고들에게 손해를 가하였으므로, 원고들에게 위 토지의 무단 점유로 인한 차임 상당 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고들의 항변 및 반소 청구에 관한 판단

가. 피고들은 '가 토지' 부분을 20년간 평온·공연하게 점유함으로써 2010. 5. 31.자로 시효취득하였다고 항변함과 아울러 반소로서 이 사건 토지 중 '가 부분' 토지 15m²에 관하여 2010. 5. 31.자 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 살피건대, 피고 D이 1985. 5. 30. 피고 토지를 매수하여 점유를 개시하였고, 점유 개시 당시부터

변론 종결일 현재 이 사건 토지와 피고 토지는 경계가 변함이 없어 피고 D이 2005. 5. 30.까지 20년간 '가 부분' 토지 15m²를 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 '가 부분' 토지 15m²를 2005. 5. 31. 시효취득하였다고 할 것이다.

따라서 시효취득에 따른 소유권이전등기절차이행의무를 부담하고 있는 원고들이 피고들을 상대로 토지 인도 및 차임 상당 부당이득금을 구하는 것은 신의칙에 반하므로 허용되지 않는다고 할 것이니, 피고들의 항변은 이유 있고, 원고들의 본소 청구는 받아들일 수 없다. 또한, 원고들은 피고 D의 반소청구에 따라 피고 D에게 2005. 5. 31.자 시효취득을 원인으로 '가 부분' 토지 중 각 소유지분(원고 A은 15/20 지분, 원고 B은 3/20 지분, 원고 C은 2/20 지분)에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 이에 대하여 원고들은 피고 D이 1988년경 원고 측으로부터 토지의 경계침범 사실을 고지받고 이러한 침범사실을 알았으므로, 피고 D의 점유는 적어도 1988년에는 타주점유로 변경되었다고 재항변한다.

살피건대, 대법원 2001. 5. 29. 선고 2001다5913호 판결 등에서 실시된 법리에 의하면, 점유의 시초에 자신의 토지에 인접한 타인 소유의 토지를 자신 소유의 토지 일부로 알고 이를 점유하게 된 자는 나중에 그 토지가 자신 소유의 토지가 아니라는 점을 알게 되었다고 하더라도 그러한 사정만으로 그 점유가 타주점유로 전환되는 것은 아니다. 따라서 원고들이 주장하는 사정만으로 피고 D의 점유가 타주점유로 전환되는 것은 아니므로, 원고들의 위 항변은 이유 없다.

라. 다음으로, 원고들은 피고 D이 취득시효가 완성된 후인 2010. 10월경 원고 A에게 '2년 뒤에 피고 건물을 재건축하려고 하는데 그때 뒤로 물러나서 건물을 신축하겠다'고 말함으로써 시효이익을 포기하였다고 항변한다.

증인 J의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, J은 2010년경 원고 A으로부터 이 사건 토지 지상에 건물을 신축하는 공사를 도급받아 위 공사를 진행한 사실, 위 공사 진행 당시 대한지적공사에서 이 사건 토지와 피고 토지의 경계를 측량하였는데, 피고 측이 이 사건 토지의 '가 부분'을 점유하고 있는 사실이 밝혀진 사실을 인정할 수 있다. 그러나 증인 J은 이 법정에서 ① 위 측량 당시 피고 D과 원고 A이 참석하였고, 피고 D이 경계침범 사실을 확인하였다. ② 당시 피고 D은 원고

A에게 '내가 2년 뒤에 피고 토지에 건물을 새로 지으려고 하는데, 건물을 지을 때 뒤로 물러나서 건물을 짓겠다'라고 하면서 원고 A의 양해를 구하였다. ③ 이에 원고 A이 양해하였다고 각 증언하였다. 그러나 위 증언 부분은 을 4-1, 4-2, 5-1~5-4의 각 기재에 비추어 쉽게 믿을 수 없고, 달리 위 증언의 신빙성을 뒷받침할 만한 증거가 없다. 갑 7, 14는 각 증인 J, K이 작성한 확인서인데, 증인 J, K이 이 법정에서 증언한 이상 위 법정증언보다는 증명력이 약하다. 증인 K 역시 이 법정에서 증인 J과 같은 취지로 증언하였으나, 이러한 K의 증언 내용은 원고 A으로부터 피고 D과의 대화내용을 전해들었다는 전문진술에 불과하므로, 증명력이 약하다.

설령 피고 D이 그와 같은 말을 하였다고 하더라도, 시효이익 포기의 의사표시가 존재하는지 여부의 판단은 그 표시된 행위 내지 의사표시의 내용과 동기 및 경위, 당사자가 그 의사표시 등에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의도 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식에 따라 객관적이고 합리적으로 이루어져야 하는데(대법원 2013. 2. 28. 선고 2011다21556 판결 등 참조), 피고 D의 이러한 발언을 피고 D이 위 토지 부분에 관한 취득시효가 완성되었음을 알면서 명시적으로 이를 포기한다는 의미로 해석할 수 없다. 따라서 위 포기항변은 받아들일 수 없다.

마. 또한, 원고들은 1988년 이후 피고 D에게 줄곧 침범 부분의 토지 인도를 촉구하고 피고 D이 위 인도의무를 승인함으로써 취득시효를 중단하였다고 항변하나 증인 K의 일부 증언 및 갑 7의 기재는 이를 믿지 않고, 달리 이러한 시효중단사실을 인정할 만한 증거가 없다. 게다가 민법 제247조 제2항에 의하여 소멸시효의 중단에 관한 규정이 취득시효의 중단에도 적용되는데, 원고들이 주장하는 인도촉구는 민법 제168조에서 정한 시효중단사유인 재판상 청구, 가압류 및 승인에 해당된다고 볼 수 없고, 피고 D이 원고들의 인도요구에 응하여 인도의사를 밝힘으로써 인도의무를 승인하였다는 점을 인정할 증거가 없다. 따라서 위 시효중단 항변은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 본소 청구는 모두 이유 없어 기각하고, 피고 D의 원고들에 대한 반소 청구는 모두 이유 있어 인용한다.

판사정찬우

별지

동 537-2㎡로 분할되었다.