

서울중앙지방법원 2015. 2. 13 선고 2013가단12189(본소), 2013가단271568(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 등 · 건물철거 등]

재판경과

서울중앙지방법원 2015. 10. 23 선고 2015나15053(본소), 2015나15060(반소) 판결

서울중앙지방법원 2015. 2. 13 선고 2013가단12189 판결

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 망 B의 소송수계인 C

변론 종결 2014. 12. 19.

판결 선고 2015. 2. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지목록 제1항 기재 토지 중 별지 도면 표시19, 20, 21, 22, 23, 3, 2, 1, 18, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 3.3㎡ 및 별지목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시 18, 1, 14, 16, 17, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 4.2㎡에 관하여 2009. 7. 14. 시효취득완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 별지목록 제4항 기재 건물 중 별지도면 표시 19, 20, 21, 22, 23, 3, 2, 1, 14, 16, 17, 18, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 및 (나) 부분 7.5㎡를 철거하고, 별지목록 제1항기재 토지 중 별지 도면 표시 19, 20, 21, 22, 23, 3, 2, 1, 18, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 3.3㎡를 인도하고, 별지목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시18, 1, 14, 16, 17, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 4.2㎡를 인도하고, 2006.3. 28.부터 위 선내 (가), (나)부분 토지의 인도 완료일까지 월 219,780원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

<반소>

주문 제1항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 망 B은 1989. 6. 17. D, E로부터 별지목록 제3항 기재 토지(이하 '이 사건 건물부지'라 한다) 및 그 지상에 가운데 마당을 두고 건립되어 있는 한옥 구조의 목조 기와 지붕 단층주택 12평과 목조 함석지붕 단층점포 15평(1941. 12. 12. 등기시 표제부에 각12평, 17평으로 기재되었으나 1992. 1. 8. 착오를 이유로 면적 정정, 이하 '변경 전 건물'이라 한다)을 매수한 후 같은 해 7. 19. 각 소유권이전등기를 마쳤고, 치과병원으로 사용하기 위하여 1991.경 위 마당이 있던 곳에 천장을

설치하고 변경 전 건물 2개를 연결하여 총 면적 137.3㎡의 하나의 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)로 만드는 공사를 실시한 후 1991. 8. 19. 근린생활시설로 용도변경신고를 마쳤다. 한편 망 B은 이 사건 건물에서 'B치과의원'을 운영하다 2010. 10. 11. 폐업하였고 제3자에게 임대하여 현재 모델하우스 및 분양사무소로 사용되고 있다.

나. 원고는 2006. 3. 28. 이 사건 건물 부지와 연접한 별지목록 제1, 2항 기재 토지(이하, '이 사건 제1, 2토지'라 한다)를 매수하여 현재까지 소유하고 있다.

다. 이 사건 건물의 추녀 부분이 원고 소유의 이 사건 제1토지 중 별지도면 표시 19, 20, 21, 22, 23, 3, 2, 1, 18, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 3.3㎡[이하, '이 사건 (가)부분'이라 한다]과 이 사건 제2토지 중 별지도면 표시 18, 1, 14, 16, 17, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 4.2㎡[이하, '이 사건 (나)부분'이라 한다]를 각 침범하고 있다.

라. 망 B은 이 사건 계속 중인 2013. 5. 11. 사망하여 처인 C, 자녀들인 F, G, H, I이 공동상속하였으나, C가 이 사건 건물 및 그 부지를 단독 소유하는 내용으로 상속재산협의분할을 마쳤고 이 사건 소송절차를 수계하였다.

[인정근거] 당사자 사이에 다툼이 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1 내지 3, 12호증(각가지번호 포함), 대한지적공사 감정인 J의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 이 사건의 쟁점

원고는 망 B이 1991.경 이 사건 건물을 증축하여 건물의 추녀 부분이 자신 소유토지들 중 이 사건 (가), (나)부분을 침범하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 (가), (나)부분의 피고 소유 구조물인 추녀를 철거하고 이 사건 (가), (나)부분을 인도하며, 자신의 소유권 취득일인 2006. 3. 28.부터 위 토지부분 인도시까지 임료 상당의 부당이득을 지급하여야 한다고 주장한다.

피고는 1989. 7. 14. 변경 전 건물들과 그 부지를 매수하여 치과병원으로 사용하기 위하여 대수선을 하였으나 건물의 외벽을 늘린 적이 전혀 없는바, 변경 전 건물들을 매수하여 인도받은 이래 20년 간 평온, 공연하게 소유의 의사로 계속 점유하여 왔으므로 2009. 7. 14.이 경과함으로써

점유취득시효가 완성되어 원고의 청구에 응할 이유가 없으며, 오히려 원고는 피고에게 위 침범 부분인 이 사건 (가), (나)부분에 관하여 위 시효취득을 원인으로 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다며 이를 반소로 구하고 있다.

따라서 이 사건의 쟁점은 망 B이 1991.경 변경 전 건물들을 이 사건 건물로 변경하면서 추녀 부분을 증축하여 이 사건 (가), (나)부분을 새롭게 침범하였는지 여부에 있다.

나. 피고의 점유취득시효 완성 여부

살피건대, 위 기초사실과 갑 제6, 10호증, 을 제7 내지 11, 13, 14, 15호증(각 가지번호 포함), 감정인 K의 이 사건 건물에 관한 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정에 의하면, 망 B이 1991.경 이 사건 건물로 변경하기 이전부터 변경 전 건물의 추녀 부분이 이 사건 (가), (나)부분을 침범한 상태로, 망 B이 위 건물의 추녀 부분을 증축하여 이 사건 (가), (나)부분을 새롭게 침범한 적이 없다할 것이고, 망 B이 변경 전 건물과 이 사건 건물 부지를 매수한 1989. 7. 14.부터 소유의 의사로 평온, 공연하게 위 부분을 점유하였다 할 것이므로, 원고는 망 B의 처로서 이 사건 건물 및 그 부지를 소유하게 된 피고에게 이 사건 (가), (나)부분에 관하여 위점유개시시점으로부터 20년이 경과한 2009. 7. 14. 시효취득을 원인으로 각 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

1) 추녀 수직하 부분의 토지는 특별한 사정이 없는 한 건물소유자가 점유하는 것으로 볼 것인데, 이 사건 건물은 바닥이 콘크리트 슬래브, 벽체는 시멘트 블록표면에 몰탈 미장마감, 지붕은 아스팔트싱글로 마감되어 있으나 도로변 쪽의 철제기둥, 내부에 지붕을 지지하기 위한 철제기둥을 제외하고는 목재기둥으로 되어 있는 등 1991.경 이 사건 건물로 변경하면서 변경 전 건물의 구조 자체를 변경함이 없이 그 목재구조를 그대로 이용하였던 것으로 볼 때, 이 사건 (가), (나)부분을 침범한 추녀는 전통한옥의 형태였던 변경 전 건물의 것이지, 망 B이 그 부분을 증축하여 이 사건 (가), (나)부분을 새롭게 침범하였다고 볼 수 없다.

2) 이 사건 (가), (나)부분은 총 7.5㎡로 이 사건 건물 부지의 5.4%에 불과하여 망B이 1989.경 매수 시점에 위와 같은 침범 사실을 알았다고 볼 수 없고, 지상 건물과 함께 그 부지를 매수 취득하여

점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와 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 1992. 5. 26. 선고 92다 2844, 91다 2851, 2868 판결 참조)

3) 원고는 이 사건 건물 면적이 부지 면적을 초과하고 있고 그 이유로 1991.경 이 사건 건물을 증축하였기 때문이라고 주장하나, 이는 별지도면 (다)부분과 같이 이 사건 건물의 일부가 도로를 침범한 것에 기인하는 것으로 보이고, 위 (다)부분은 망 B이 매수하기 이전인 1974.경부터 점용허가를 받아 점유가 계속되어 온 것으로 볼 때, 이를 근거로 1991.경 이 사건 (가), (나)부분의 침범이 이루어졌다고 볼 수 없다.

4) 피고는 이 사건 (가)부분은 1992.부터 2001. 6.경까지 이 사건 제1토지 지상의 음식점 이용객들의 화장실 출입통로로 사용되었고, 원고가 매수한 직후부터 위 부부에 화단을 설치하여 점유하여 왔으므로, 피고가 이 사건 (가)부분을 점유하였다고 보기 어렵다고 주장하나, 원고 주장을 그대로 인정한다 하더라도 건물과 그 부지는 불가분의 관계로 건물소유자가 그 부지(이 사건의 경우 추녀 부분)를 점유하고 있다고 보아야 하고, 다른 사람들이 이용한 것만으로 그 건물소유자의 부지 점유를 배제할 수 없고, 원고가 설치했다는 화단의 설치시점이 취득시효완성일인 2009. 7. 14. 이전이라는 점을 입증할 만한 아무런 증거가 없으므로, 피고의 위 주장을 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 허경무

별지

목 목

1. 서울 종로구 대 252.6㎡
2. 서울 종로구 대 88.3㎡.
3. 서울 종로구 대 136.5㎡
4. 서울 종로구 지상 목조 단층 근린생활시설 146.1㎡ (등기부상 표시 : 같은 등 목조 기와지붕 단층 근린생활시설 39.67㎡ 및 목조 합석지붕 단층 근린생활시설 49.59㎡). 끝.

도면

종로구 