

수원지방법원 성남지원 2021. 9. 14 선고 2019가단224886(본소), 2020가단93(반소) 판결
[소유권이전등기 · 건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 한미 담당변호사 최충현

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 새시대 담당변호사 김봉학

변 론 종 결 2021. 8. 17.

판 결 선 고 2021. 9. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B에게 하남시 D 대 198㎡ 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 29㎡를 인도하고, 피고(반소원고) C에게 하남시 E 대 236㎡ 중 별지 감정도 표시 5, 8, 9, 10, 11, 12, 6, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 20㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 본소청구, 피고(반소원고)들의 원고(반소피고)에 대한 나머지 반소청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 3/4은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)들이 각

부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게, 피고(반소원고) B(이하 ‘피고 B’이라 한다)은 하남시 D 대 198㎡ 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 29㎡에 관하여, 피고(반소원고) C(이하 ‘피고 C’라 하고, 피고 B, 피고 C를 통틀어 ‘피고들’이라 한다)는 하남시 E 대 236㎡ 중 별지 감정도 표시 5, 8, 9, 10, 11, 12, 6, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 20㎡에 관하여, 각 2016. 12. 5. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라.

반소 : 주문 제1항 및 원고는 피고 B에게 하남시 D 대 198㎡ 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 내 건물을 철거하고, 피고 C에게 하남시 E 대 236㎡ 중 별지 감정도 표시 5, 8, 9, 10, 11, 12, 6, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 건물을 철거하라.

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 하남시 F 대 185㎡(이하 ‘F 토지’라 한다) 및 그 지상에 있는 주택의 소유자이다. 피고 B은 하남시 D 대 198㎡(이하 ‘D 피고 B 토지’라 한다)의 소유자이고, 피고 C는 하남시 E 대 236㎡(이하 ‘E 피고 C 토지’라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 1971년경 하남시 G 토지 지상에 39.87㎡ 규모의 주택을 신축하였다. 원고는 1973. 4.

12. 위 토지에서 분할된 F 토지에 관하여 1973. 4. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

원고는 1981. 8. 14. 위 신축 주택에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 이후 위 주택을 1983. 5. 30.

5.6㎡ 증축하고, 1989. 6. 21. 49.41㎡ 증축하였다(이하 증축 전후 주택을 통틀어 ‘이 사건 주택’이라 한다).

다. 피고 B은 1996. 12. 5. D 피고 B 토지에 관하여 1996. 12. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. E 피고 C 토지는 H의 소유였는데, 그중 40/407 지분에 관하여 1996. 12. 5. 피고 B 앞으로 1996. 12. 1.자 매매를 원인으로 한 지분이전등기가, 367/407 지분에 관하여 2000. 11. 30. I 앞으로 2000. 10. 13.자 매매를 원인으로 한 지분이전등기가 각각 마쳐졌다. 피고 B은 2001. 5. 31. I에게 위 40/407 지분에 관하여 2001. 5. 30.자 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 마쳐주었다. I은 2003. 9. 26. 피고 C에게 E 피고 C 토지에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 피고들은 2016. 5. 19. D 피고 B 토지에 관한 경계복원 측량을, E 피고 C 토지 등에 관한 분할측량을 각각 하였다

바. F 토지, D 피고 B 토지, E 피고 C 토지는 서로 접해있고, 이 사건 주택은 D 피고 B 토지 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 29㎡ 부분을, E 피고 C 토지 중 별지 감정도 표시 5, 8, 9, 10, 11, 12, 6, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 20㎡를 각각 침범하고 있다(이하 위 각 부분을 ‘이 사건 ㄱ 부분’, ‘이 사건 ㄴ 부분’이라 하고, 이를 통틀어 ‘이 사건 침범 부분’이라 한다). 그 구체적인 현황은 별지 감정도 기재와 같다.

사. 피고들은 원고를 상대로 수원지방법원 성남지원 2019카단62457호로 이 사건 침범 부분에 관한 점유이전금지가처분 신청을 하였고, 위 법원은 2019. 8. 5. 피고들의 신청 취지에 따른 인용 결정을 하였으며, 2019. 8. 12. 위 결정에 따른 가처분 집행이 마쳐졌다.

아. 원고는 2021. 2. 3. J에게 F 토지 및 이 사건 주택에 관하여 2021. 2. 1.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 하남지사에 대한 감정 축탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장의 요지

원고는 1973. 4. 12. F 토지에 관한 소유권이전등기를 마친 이후 이 사건 침범 부분을 평온 공연하게 점유·사용하였다. 이에 따라 D 피고 B 토지, E 피고 C 토지에 관한 각 소유권 또는 지분이 변동된 1996. 12. 5.을 기산점으로 하여 그로부터 20년이 경과한 2016. 12. 5. 점유취득시효가 완성하였다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 침범 부분에 관하여 2016. 12. 5. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

원고는 피고들 소유 토지들의 경계를 침범하여 이 사건 주택을 소유하면서 이 사건 침범 부분을 무단으로 점유하였다. 원고는 2016. 5. 19. 피고들이 경계복원측량과 분할측량을 하였을 때 이 사건 침범 부분의 반환을 약속하여 승인 내지 시효 이익을 포기하기도 하였다. 따라서 원고는 피고 B에게 이 사건 주택 중 이 사건 ㄱ 부분 지상 부분을 철거하고, 이 사건 ㄱ 부분을 인도하고, 피고 C에게 이 사건 주택 중 이 사건 ㄴ 부분 지상 부분을 철거하고, 이 사건 ㄴ 부분을 인도할 의무가 있다.

3. 본소에 대한 판단

가. 원고의 무단 점유 여부

위 인정 사실, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실과 사정 등을 종합하여 보면, 이 사건 침범 부분에 대한 원고의 점유는 무단점유로서 자주점유의 추정이 반복되었다고 봄이 타당하다.

① F 토지의 면적은 185㎡인데, 이 사건 침범 부분의 면적은 합계 49㎡에 이른다. 이 사건 주택은 앞서 본 바와 같이 2번에 걸쳐 증축되었는데, 이 사건 주택이 F 토지에만 지어졌다면 F 토지에서 이 사건 주택 면적을 뺀 면적은 90.12㎡(= 185㎡ - 94.88㎡)이어야 함에도, 이 사건 주택이 이 사건 침범 부분에도 지어져 F 토지 중 이 사건 주택 점유 부분을 뺀 면적은 139.12㎡[= 185㎡ - 45.88㎡(= 94.88㎡ - 49㎡)]에 이른다.

② 원고는 1971년경 이 사건 주택을 신축하여 그 부지에 대한 점유를 개시할 당시에 그 부지에 대하여 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 있었는지를 밝히지 아니하였다. 이 사건 주택이 신축 당시부터 이 사건 침범 부분에 지어졌다면, 원고가 F 토지를 취득할 당시에는 등기부나 지적공부 등을 통하여 토지 현황을 확인하였을 것이므로, 위와 같은 면적의 차이를 알았을 것이라고 봄이 경험칙에 부합한다(원고가 현실의 경계에 따라 매매목적물을 특정하여 매수하였다고 볼 수도 없다). 이 사건 주택이 원고의 F 토지 취득 이후 증축 과정에서 이 사건 침범 부분에 증축되었다고 하더라도, 이 사건 침범 부분의 면적에 비추어 원고가 이를 F 토지로 오인하여 증축과 함께 점유하였다고 보기는 어렵다.

나. 소결

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 본소청구는 이유 없다.

4. 반소에 대한 판단

가. 철거청구에 대한 판단

원고가 2021. 2. 3. J에게 이 사건 주택에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 더는 이 사건 주택 중 이 사건 침범 부분 지상에 있는 부분에 관하여 법률상, 사실상 처분할 수 있는 지위에 있다고 볼 수 없으므로(대법원 1987. 11. 24. 선고 87다카257, 258 판결 취지 등 참조. 한편 이 사건 주택의 형상, 원고와 J 사이의 매매계약 등에 비추어 이 사건 주택 중 증축 부분은 기존 건물에 부합되었다고 봄이 타당하다), 이와 다른 전제에 선 피고들의 철거청구는 이유 없다.

나. 인도청구에 대한 판단

1) 위 인정 사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고 B에게 이 사건 ㄱ 부분을 인도하고, 피고 C에게 이 사건 ㄴ 부분을 인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 원고는 이 사건 침범 부분을 시효 취득하였다고 주장하나, 원고의 자주점유 추정

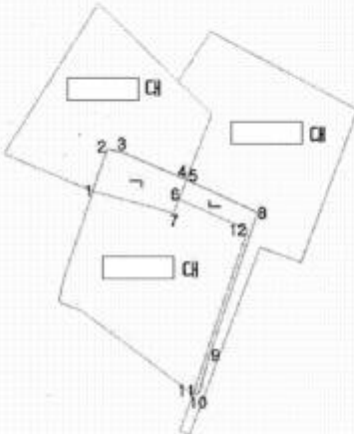
반복되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고들의 반소청구는 위 인정 범위 내에서
이유 있어 이를 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 기진석

감 정 도

토 지 소 재	경기도 광명시 외 1필								
 2019 가단 224886  현 황 표 시 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th>방 례</th> <th>영 칭</th> </tr> <tr> <td></td> <td>의정관리지정선 (부지 관계 도면 부분)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>아래빈칸</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		방 례	영 칭		의정관리지정선 (부지 관계 도면 부분)		아래빈칸		
방 례	영 칭								
	의정관리지정선 (부지 관계 도면 부분)								
	아래빈칸								
지 번	지 목	부 호	내 용	면적(㎡)	비 고				
	대	1	1~7, 1 필(圖) 순차적으로 연결한 부분	29	필지 전체 면적 부분				
	대	2	5, 8~12, 6, 5 필(圖) 순차적으로 연결한 부분	20	필지 전체 면적 부분				
			아 래 빈 칸						
감 정 일 자 : 2020 년 11 월 03 일									
비 고	* 본 감정도는 측량에 사용될 수 없습니다.								

