

수원지방법원 성남지원 2021. 9. 30 선고 2020가단207856(본소), 2020가단213066(반소) 판결
[토지인도 및 건물철거 등 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 법무법인 공증인가 천우

담당변호사 한상인, 김동건, 이동희, 이정호, 임주용, 조범제, 조용석

피고(반소원고) 주식회사 B

소송대리인 법무법인 탑

담당변호사 박정익

변 론 종 결 2021. 9. 2.

판 결 선 고 2021. 9. 30.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 성남시 중원구 C 공장용지 13,911㎡ 중 별지 도면 표시 13, 14, 8, 9, 10, 11, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 6㎡ 지상의 건물 처마를 철거하고,
나. 위 (ㄴ) 부분 토지 6㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 성남시 중원구 C 공장용지 13,911㎡ 중 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 14, 13, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 19㎡에 관하여 1996. 11. 22. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소 중 주위적 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 2/3는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
5. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)에게, 성남시 중원구 C 공장용지 13,911㎡ 중 별지 도면 표시 13, 14, 8, 9, 10, 11, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 6㎡ 지상의 건물 처마를 철거하고1), 위 부분 토지를 인도하고, 3,283,644원 및 2020. 8. 1.부터 위 토지 인도 완료일까지 월 33,220원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 주위적으로, 원고는 피고에게 성남시 중원구 C 공장용지 13,911㎡ 중 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ), (ㄴ) 부분 25㎡에 관하여 1996. 11. 21. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 예비적으로, 원고는 피고에게 성남시 중원구 C 공장용지 13,911㎡ 중 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 14, 13, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 19㎡에 관하여 1996. 11. 21. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소, 반소를 함께 판단한다.

1. 인정사실

○ 원고는 1975. 1. 13.부터 성남시 중원구 C 공장용지 13,911㎡ 및 그 지상 건물을 소유하고 있고(이하 위 토지를 ‘원고 토지’라고 한다), 피고는 1976. 11. 22.부터 계쟁 토지에 인접한 성남시

중원구 D 공장용지 7,388㎡ 및 그 지상 건물을 소유하고 있다(이하 위 토지, 건물을 ‘피고 토지, 건물’이라고 한다).

○ 원고 토지 중 별지 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ), (ㄴ) 부분 합계 25㎡에는 피고 건물 일부가 경계를 침범하여 지어져 있다. 그 중 위 도면 표시 6, 7, 8, 9, 14, 13, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 19㎡는 피고 건물의 외벽 겸 담장 부분이고, 같은 도면 표시 13, 14, 9, 10, 11, 12, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 6㎡는 피고 건물의 처마 부분이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 갑 제15호증, 을 제3호증의 각 기재 및 영상(각 가지번호 포함), 측량감정 및 측량보완감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 건물철거 및 토지인도청구

(1) 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 이상 피고는 경계를 침범하여 점유하고 있는 원고 토지 중 위 (ㄴ) 부분 6㎡ 지상에 있는 처마 부분을 철거하고, 위 (ㄴ) 부분 토지를 인도할 의무가 있다2).

(2) 피고의 시효취득 주장에 관한 판단

피고는 1976. 11. 22.부터 이 사건 인접토지와 건물의 소유권을 취득한 이후 소유의 의사로 위 (ㄴ) 부분 토지를 점유하기 시작하여 20년이 지난 1996. 11. 22. 점유취득시효가 완성되었다고 주장한다.3)

피고가 1976. 11. 22. 피고 토지, 건물의 소유권을 취득한 이후 경계를 침범하여 지어진 건물 부지로서 원고 토지 중 (ㄴ) 부분을 점유해온 사실은 앞서 본 바와 같고, 특별한 사정이 없는 한 점유 부분에 대한 피고의 소유의 의사는 추정된다.

그런데 갑 제11호증의 1, 2, 갑 제13호증, 갑 제14호증의 1 내지 4, 갑 제15호의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 (ㄴ) 부분은 그 수직 지상에 피고 건물의 처마가 위치하고 있는 부분인데 그 처마 아래에 원고가 설치한 시멘트 하수구 관로가 지나다가 1990년대 이후로는 원고가 설치한

파이프 배수관이 위치하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

민법 제245조 제1항의 취득시효에 있어서 점유는 소유의 의사로써 하는 점유로서 소유자와 동일한 배타적 지배를 사실상 행사하려는 의사를 가지고 하는 점유여야 할 것인데, 위와 같이 원고가 그 소유의 (ㄴ) 부분 토지를 하수구 관로 또는 파이프 배수관이 지나는 통로로 점유, 사용하고 있는 상태에서 피고 건물 처마가 위 (ㄴ) 부분 지상에 경계를 넘어 위치하고 있었다는 사정만으로 피고가 소유의 의사로 위 (ㄴ) 부분 토지를 배타적으로 점유하였다고 볼 수 없다4).

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

(3) 피고의 권리남용, 사회질서 위반행위 주장에 관한 판단

피고는 원고 토지를 침범한 (ㄴ) 부분 면적이 6㎡에 지나지 않고 처마의 존재로 원고의 토지 사용에 특별한 지장이 없는 것에 비해 처마 일부만 철거하는 것이 쉽지 않고 비경제적이어서 철거를 구하는 것이 권리남용 또는 사회질서 위반행위에 해당한다고 주장한다.

권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면 주관적으로는 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐 권리를 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 하는 것이며, 이와 같은 경우에 해당하지 않는 한 비록 그 권리의 행사에 의하여 권리행사자가 얻는 이익보다 상대방이 입을 손해가 현저히 크다고 하여도 그러한 사정만으로는 이를 권리남용이라 할 수 없다(대법원 2006. 11. 23. 선고 2004다44285 판결 참조).

이 사건에서 원고의 청구는 원고 토지를 침범한 피고 건물 중 벽체 및 담장을 이루고 있는 위 (ㄱ) 부분은 철거를 구하지 않고 비교적 손쉽게 철거될 수 있고 철거로 인해 피고가 입을 손해가 그리 크지 않을 것으로 생각되는 위 (ㄴ) 부분 지상 처마부분의 철거만을 구하는 것이어서 그것이 사회질서에 위반되거나 권리남용에 해당한다고 보기 어렵고, 그것이 사회질서 위반행위에 해당한다고 볼 수도 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

나. 임료 상당 부당이득반환청구

원고는 피고가 권원 없이 원고 토지 중 위 (ㄴ) 부분을 점유한 데 따른 부당이득 반환으로 2010. 4. 1.부터 2020. 7. 31.까지의 임료 상당액 3,283,644원, 2020. 8. 1.부터 위 (ㄴ) 부분 토지 인도 완료일까지 월 33,320원의 임료 상당액의 지급을 구한다.

그런데 ① 위 (ㄴ) 부분은 면적이 6㎡에 지나지 않아 원고 토지 전체 면적 13,911㎡의 극히 일부에 지나지 않는 점, ② (ㄴ) 부분은 피고 토지와 경계 부근으로 원고가 1975. 1. 13. 원고 토지 소유권을 취득한 이후 현재까지 다른 용도로는 사용하지 않고 하수관로, 배수관로를 설치하는 용도로만 사용해 온 것으로 보이는데, 위와 같은 용도로 토지를 사용하는 데에는 처마의 존재가 아무런 장애가 되지 않았을 것으로 보이는 점, ③ 원고가 가까운 장래에 (ㄴ) 부분 토지 사용 형태를 변경할 것을 계획하고 있다고 볼만한 사정은 제시되지 않았을 뿐만 아니라, 앞서 본 바와 같이 (ㄴ) 부분 지상 처마를 철거하고 토지를 인도할 것을 구하는 원고의 청구를 받아들이는 점 등을 고려하면, 피고가 건물 처마로 (ㄴ) 부분 토지 상공 일부를 점유, 사용해 왔다고 하더라도 그로 인해 원고에게 토지 사용, 수익이 제한되는 손해가 발생하였거나 앞으로 발생할 것이라고 보기는 어렵다. 따라서 부당이득의 반환을 구하는 원고의 청구는 받아들이지 않는다.

3. 반소에 관한 판단

가. 주위적 청구 : 원고 토지 중 (ㄱ), (ㄴ) 부분

피고는 1976. 11. 22. 피고 건물 소유권을 취득한 후 건물 부지로 원고 토지 중 위 (ㄱ), (ㄴ) 부분을 소유의 의사로 20년간 점유하여 1996. 11. 22. 취득시효가 완성되었음을 이유로, 원고에게 (ㄱ), (ㄴ) 부분 합계 25㎡에 관하여 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행을 구한다. 그러나 앞서 본소에 관한 판단 부분에서 본 바와 같이 위 (ㄴ) 부분 6㎡는 피고 건물 처마가 위치한 부분으로 원고가 위 (ㄴ) 부분을 하수구 관로 또는 파이프 배수관 통로로 점유, 사용해온 사실이 인정되는 이상 피고가 소유의 의사로 배타적으로 점유해 왔다고 보기 어려우므로, 위 주장은 이유 없다.

나. 예비적 청구 : 원고 토지 중 (ㄱ) 부분5) (1) 당사자들의 주장

○ 피고는 1976. 11. 22. 피고 건물 소유권을 취득한 이후 20년간 원고 토지 중 위 (ㄱ) 부분을 피고 건물 벽체 겸 담장 부지로 점유하여 1996. 11. 22. 점유취득시효가 완성되었다는 이유로 피고에게 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

○ 이에 대하여 원고는 피고가 2000년대 초에 피고 건물의 무너진 부분을 보수하면서 경계를 침범하여 (ㄱ) 부분 지상까지 건물을 무단 증축함으로써 비로소 피고의 점유가 시작되었고, 설사 원고가 주장하는 것처럼 취득시효가 완성되었다고 소유권이전등기청구권의 소멸시효가 완성되었다고 주장한다.

(2) 판단

을 제3호층의 1 내지 4, 을 제4, 6호층, 갑 제7호층의 1 내지 3, 갑 제13호층, 갑 제14호층의 1 내지 4, 갑 제15호층의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, ① 2001. 10. 1.경 피고 건물에 인접한 E 주식회사의 공장 건물 신축공사 중 피고 건물 일부가 붕괴되어 피고가 그에 대한 복구공사를 한 사실이 있는데, 원고 토지와 피고 토지는 높낮이의 차이가 있어서 원고 토지 쪽에서 피고 건물 쪽을 바라보았을 때 피고 건물 일부가 지하에 묻혀 있는 형태이고6) 당시 피고 건물 벽체 겸 담장에 원고가 설치한 파이프 배수관이 바짝 붙어 지나고 있었던 것으로 보여서7) 보수공사를 하는 기회에 토지 경계를 침범한 건물 증축이 이루어지기 쉽지 않았을 것으로 보이는 점, ② 당시 붕괴된 건물 일부는 건물 벽체 겸 담장 일부로 보이는데8) 현재의 피고 건물 벽체 및 담장은 무너지지 않은 벽체 및 담장 부위를 그대로 두고 무너진 부분만을 보수한 것으로 여겨지는 모양을 띠고 있는 점9), ③ 위 보수공사 당시 경계를 침범한 증축이 이루어졌다면 원고 토지에서 공장을 운영하던 원고가 경계 침범 여부를 쉽게 확인할 수 있었을 것임에도 침범 여부를 확인하는 등의 조치가 없었던 점 등에 비추어 볼 때, 피고는 1976. 11. 22. 피고 건물 소유권을 취득한 이후 20년 후인 1996. 11. 22.까지 원고 토지 중 위 (ㄱ) 부분을 피고 건물 벽체 겸 담장 부지로 점유한 사실을 인정할 수 있다.

한편, 민법 제197조 제1항에 의하여 점유자는 소유의 의사로 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되므로, 특별한 사정이 없는 한 1996. 11. 22. 민법 제245조 제1항의 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이다.

원고는 또한 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기청구권이 1996. 11. 22. 이후 10년간 행사되지 않아 시효소멸하였다고 주장하나, 토지에 대한 취득시효 완성을 위한 소유권이전등기청구권은 그 토지에 대한 점유가 계속되는 한 시효로 소멸하지 않으므로 위 주장은 받아들이기 어렵다.

따라서 원고는 피고에게 원고 토지 중 위 (ㄱ) 부분 19㎡에 관하여 1996. 11. 22. 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있으므로, 피고의 예비적 청구는 이유 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 이 사건 반소청구 중 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정상철

감 정 도

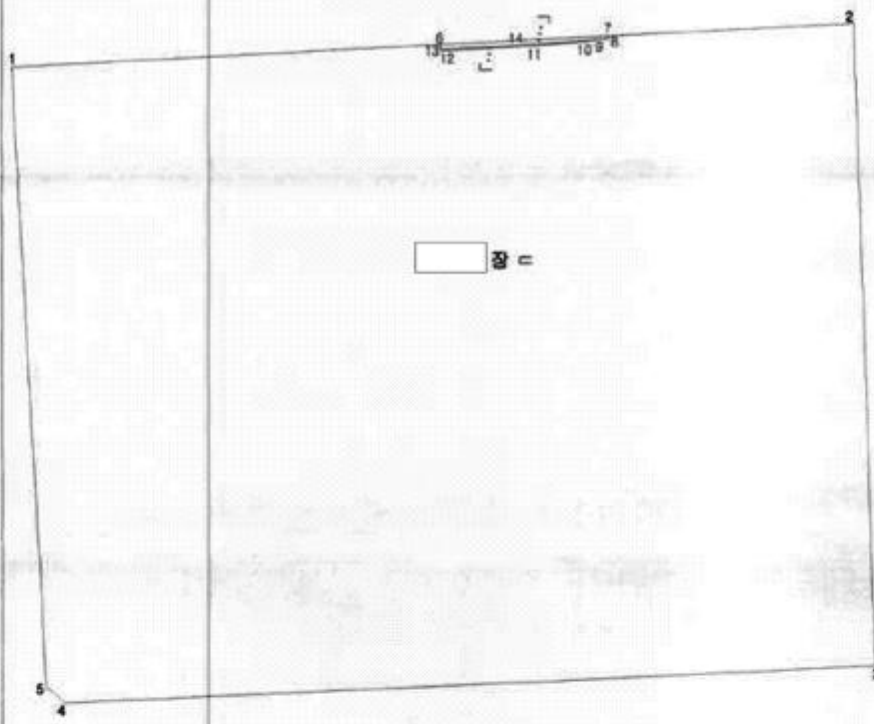
토지 소재 성남시 중원구 3필

범례

명칭

의결한 지점선(검정선 및 치아선)

지번 부호	지 역	결선번호	면적(㎡)
	경	6,7,8,9,14,13,6	19
	경	13,14,9,10,11,12,13	6
	경	1,6,13,12,11,10,9,8,7,2,3,4,5,1	13886



1) 원고는 2021. 8. 31.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 (ㄴ) 부분 지상 ‘담장’의 철거를 구하는 것으로 기재하였으나, 2021. 9. 2. 변론기일에 ‘담장’이 아니라 건물 ‘처마’의 철거를 구하는 취지임을 진술하였다.

2) 원고는 별지 도면 표시 (ㄱ) 부분 19㎡ 지상 담장과 (ㄴ) 부분 6㎡ 지상 처마의 철거를 구하다가 (ㄴ) 부분 지상 처마의 철거만을 구하는 것으로 청구취지를 변경하였다.

3) 피고는 1976. 11. 20. 이 사건 인접 토지 및 건물 소유권을 취득한 것을 전제로 1996. 11. 21.을 취득시효 완성일로 주장하나, 피고의 소유권취득일은 1976. 11. 22.로 인정되므로(갑 제2호증의 1, 2) 위 주장은 매매계약일을 소유권 취득일로 오인한 데서 비롯된 것으로 보이고 취득시효의 기산점은 간접사실에 해당하여 당사자의 주장에 구속되지 않고 소송자료에 의하여 진정한 점유의 시기를 인정하여야 하므로 피고의 주장 취지를 1996. 11. 22. 취득시효 완성을 주장하는 것으로 이해하고 판단한다.

4)대법원 1994. 3. 22. 선고 93다9361, 9378 판결 참조

5) 피고는 원고 토지 중 (ㄱ), (ㄴ) 합계 25㎡에 관한 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구를 주위적 청구로, (ㄱ) 부분 19㎡에 관한 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구를 예비적 청구로 하고 있으므로, 추정되는 피고의 의사에 따라 (ㄱ), (ㄴ) 부분 합계 25㎡ 전부에 관한 청구를 받아들이지 않는 이상 (ㄱ) 부분 19㎡에 관한 부분은 예비적 청구로서 판단한다.

6) 을 제3호증의 1

7) 갑 제14호증의 2, 3

8) 을 제6호증

9) 을 제3호증의 1, 2, 을 제5, 6호증

10)대법원 1996. 3. 8. 선고 95다34866, 34873 판결 참조