

수원지방법원 여주지원 2019. 2. 12 선고 2018가단4965(본소), 2018가단57310(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 서예교

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 율전

담당변호사 박철우

변론 종결 2019. 1. 22.

판결 선고 2019. 2. 12.

주 문

1. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 본소 청구를 모두 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들에게 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 12㎡에 관하여 피고들의 각 1/2 지분에 따라 각 2016. 7. 20. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소와 반소로 인하여 발생한 것을 모두 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 목록 기재 부동산 지상 연와조스라브지붕 단층주택 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 12㎡를 철거하고, 위 건물부분 점유 토지 12㎡를 인도하고, 2017. 10. 11.부터 위 토지의 인도 완료일까지 월 300,000원의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

반소 : 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2016. 5. 2. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. D은 1996. 7. 23. 이 사건 토지의 이웃에 있는 경기 양평군 E 대 395㎡(이하 '이 사건 피고 토지'라고 한다) 및 그 지상 연와조 스라브지붕 단층주택 83.2㎡ 및 블록조 스테트지붕 단층창고 16.5㎡(이하 '이 사건 창고'라고 한다)에 관하여 1996. 7.20. 증여를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이후 이 사건 피고 토지 및 이 사건 창고는 2005. 2. 14. F에게, 2013. 4. 3. G에게 각 그 소유권이 이전되었고, 2017. 10. 31. 피고들에게 다시 그 소유권이 이전되었다.

라. 이 사건 창고 중 일부는 원고 소유의 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 12㎡(이하 '이 사건 침범부분'이라 한다)를 침범하고 있다.

(인정근거) 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 당사자의 주장

가. 원고

피고들은 아무런 권원 없이 원고 소유의 이 사건 토지 중 일부를 침범한 이 사건창고를 소유하고 있으므로, 위 창고 중 원고의 토지를 침범한 부분을 철거하고, 원고에 게 그 침범한 토지를 인도하고, 2017. 10. 11.부터 위 토지의 인도완료일까지 월300,000원의 비율로 계산한 토지 임료 상당의 부당이득금을 지급하여야 한다.

나. 피고들

피고들 및 이 사건 피고 토지의 종전 점유자들은 이 사건 침범부분을 소유의 의사로 점유하여 왔고, 종전 점유자들 중 D이 이 사건 침범부분을 점유하기 시작한 1996.7. 20.로부터 20년이 경과한 2016. 7. 20. 위 부분에 관한 점유취득시효가 완성되었다.시효완성 당시 위 침범부분의 점유자였던 G은 원고에 대해 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기 청구권을 취득하였고, 피고들은 G을 대위하여 위 청구권을 행사할 수 있다. 따라서 원고는 피고들에게 소유권이전등기 절차를 이행하여야 한다.

3. 판단

가. 자주점유 여부

앞서 본 것과 같이 피고들 및 이 사건 피고 토지의 종전 점유자들은 이 사건 침범부분을 점유하여 왔고, 민법 제197조 제1항에 의해 이들의 점유는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정된다.

이와 관련하여 원고는 이 사건 창고를 건축한 사람이 이 사건 토지 중 일부를 무단으로 침범한 것이므로 자주점유의 추정이 유지될 수 없다고 주장한다. 그러나 지상건물과 함께 그 대지를 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 하는바(대법원 2009. 12. 10. 선고 2006다55784, 55791 판결 등 참조), 이 사건 창고를 매수하여 점유하여 온 D 및 그 점유의 승계인들이 위 창고가

이웃토지인 이 사건 토지를 침범하고 있는 사실을 알았다고 볼 만한 아무런 사정이 없고, 오히려 앞서 본 것과 같이 이 사건 피고 토지의 면적이 395㎡인데 반해 이 사건침범부분의 면적은 12㎡에 불과한 점을 고려하면, D 및 그 점유 승계인들은 이 사건침범부분이 이 사건 피고 토지에 속하는 것으로 착오하였던 것으로 보이므로, D 및 그점유 승계인들의 자주점유 추정이 반복될 수는 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장을 받아들이지 아니한다.

나. 점유의 기산점

점유가 순차 승계된 경우 취득시효의 완성을 주장하는 자는 자기의 점유만을 주장하거나 또는 자기의 점유와 전 점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있는 선택권이 있고, 전 점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에도 어느 단계의 점유자의 점유까지를 아울러 주장할 것인지 선택할 수 있다(대법원 1991. 10. 22. 선고 91다26577, 26584(반소) 판결 등 참조). 따라서 피고들은 이 사건 피고 토지의 종전 점유자들 중 한 사람을 임의로 선택하여 그 사람 및 그 승계인들의 점유를 아울러 주장할 수 있고, D 및 그승계인들의 점유를 아울러 주장할 경우 D이 점유를 시작한 1996. 7. 20.로부터 20년이 경과한 2016. 7. 20. 이 사건 침범부분에 관한 취득시효가 완성되었다고 볼 수 있다.

다. 소유권이전등기 청구권의 취득 및 대위행사

이 사건 침범부분에 관한 취득시효가 완성된 2016. 7. 20. 당시 위 부분의 점유자는 G이었으므로, G은 원고에 대해 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기 청구권을 취득하였다. 그리고 피고들은 위 침범부분의 매도인인 G에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 G의 원고에 대한 소유권이전등기 청구권을 대위 행사할 수있다.

그리고 부동산에 대한 취득시효가 완성되면 그 점유자는 그 소유명의자에 대하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있고 그 소유명의자는 이에 응할 의무가 있으므로, 원고는 피고들에 대해 이 사건 침범부분의 인도를 구할 수 없음은 물론 그 부분의 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 없다(대법원1993. 5. 25. 선고 92다51280 판결 등 참조).

라. 소결론

원고는 피고들에게 이 사건 침범부분에 관하여 2016. 7. 20. 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기 절차를 이행하여야 한다.

4. 결론

원고의 본소청구를 기각하고, 피고들의 반소 청구를 인용한다.

판사 임성철