

수원지방법원 평택지원 2020. 3. 13 선고 2018가단4951(본소), 2018가단7943(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

- 원고(반소피고) 1. 망 A의 소송수계인 B
2. 망 A의 소송수계인 C
3. 망 A의 소송수계인 D
4. 망 A의 소송수계인 E

변론 종결 2020. 1. 31.

판결 선고 2020. 3. 13.

주 문

1. 원고(반소피고)들의 본소 청구를 모두 기각한다.
2. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)에게 평택시 H 대 105.8㎡ 중 별지2 감정도 표시5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 4.2㎡ 및 같은 도면 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 8, 7, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 12㎡에 관하여 별지3 각 상속지분비율에 따라 2004. 1. 11. 취득시효완성을 원인으로 한 각소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)들에게 평택시 H 대 105.8㎡ 중 별지 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 건물 4.2㎡ 및 같은 도면 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 8, 7, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ 부분 담장, 계단, 대문기둥 12㎡를 각 철거하고, 위 ㄱ 부분 및 ㄴ 부분 토지를 각 인도하고, 5,102,500원 및 2018. 10. 1.부터 위 ㄱ 부분 및 ㄴ 부분 토지의 인도완료일까지 월 75,070원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 반소: 주문 제2항과 같다.

이 유

본소, 반소에 관하여 함께 본다.

1. 기초사실

가. 평택시 I동(이하, 생략한다) J, K, L 등 대지는 19명의 공유자들이 각 특정 대지부분을 점유, 사용하던 중 1991. 6. 29. 합필, 분필 등의 절차를 거쳐 공유토지 분할에 관한 특례법에 의하여 8개 필지로 분할(이하, '이 사건 공유토지 분할'이라고 한다)되어지번변경이 이루어졌다. 1991. 11. 14. 분할등기가 이루어진 J 대 106.7㎡(이하, '분필후 J 대지'라고 한다)와 M 대 101.6㎡(이하, '분필 후 M 대지'라고 한다)는 이 사건 공유토지 분할 전 J 대지 1213.6㎡(이하, '분필 전 J 대지'라고 한다)의 일부이다.

나. A은 1988. 9. 20. N으로부터 H 대 105.8㎡(이하, '이 사건 대지'라고 한다) 중 34/45 지분과 분필 전 J 대지 중 49.22/614 지분 및 위 양 지상 벽돌조 및 시멘트벽돌조슬래브지붕 2층 주택을 매수하고 1988. 10. 21. 위 2필지 각 매수지분과 지상 주택에 관하여 위 매매를 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다. A은 1991. 11. 14. 분필 후 J 대지에 관하여 위 공유토지 분할에 관한 특례법에 의한 분할 확정을 원인으로 소유권이전등기를 경료받았다. A은 2015. 12. 28. 이 사건

대지 중 나머지 지분인 11/45 지분에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다. 다. 피고는 1984. 1. 7. 0으로부터 분필 전 J 대지 중 32/614 지분 및 그 지상 단층주택(이하, '피고 소유의 이 사건 주택'이라고 한다)을 매수하고 1984. 1. 11. 위 주택과 대지 지분에 관하여 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다. 피고는 1991. 11. 14. 분필 후 M 대지에 관하여 위 공유토지 분할에 관한 특례법에 의한 분할확정을 원인으로 소유권이전등기를 경료받았다. 라. 피고 소유의 이 사건 주택은 분필 후 M 대지 지상에 위치하면서 원고 소유의 이 사건 대지 중 일부분을 침범하고 있는데, 각 토지의 지적현황은 별지1 지적현황측량성과도 기재와 같고, 피고 소유의 이 사건 주택 중 원고 소유의 이 사건 대지의 침범부분은 별지2 감정도 중 ㄱ 부분 4.2㎡와 ㄴ 부분 12㎡(이하, '이 사건 침범부분'이라고 한다)이다. 피고 소유의 이 사건 주택은 피고가 이를 매수한 후 현재까지 그 구조나 위치에 변동이 없다.

마. 한편 이 사건 공유토지 분할 당시 공유자들의 분할 전후의 증감면적에 관하여 청산이 이루어졌는데, 원고는 분할을 전후하여 분필 후 J 대지 면적의 감소분 25.5㎡에관하여 10,761,000원을 청산금으로 지급받았고, 피고는 분할을 전후하여 분필 후 M 대지 면적이 25.5㎡ 증가되어 11,302,470원을 평택시에 청산금으로 지급하였다.

바. A은 이 사건 소송계속 중인 2019. 11. 27. 사망하였고, 그 상속인들인 A의 처 B과 자녀들인 C, D, E가 별지3 목록 기재 각 해당 상속지분의 비율에 따라 A의 재산상권리의무를 포괄적으로 승계하면서 이 사건 소송을 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1~12호증, 을 1~7호증의 각 기재(가지번호 포함), 한국국토정보공사 P에 대한 감정측탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 피고 소유의 이 사건 주택을 통하여 원고들 소유의 이 사건 대지 중 이 사건 침범부분을 점유함으로써 위 토지에 관한 원고들의 소유권행사를 방해하고, 해당 토지에 관하여 사용이익을 얻으면서 원고들에게 동액 상당의 손해를 가하고 있다. 따라서, 피고는 원고들에게 피고

소유의 이 사건 주택 중 이 사건침범부분을 철거하고, 그 토지를 인도하고, 위 토지의 인도 완료일까지 발생한 사용이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 취득시효완성 항변 및 반소청구에 관한 판단

1) 이에 대하여 피고는, 이 사건 대지 중 이 사건 침범부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다고 항변하면서 반소로써 원고에게 이 사건 침범부분에 관한 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 1984. 1. 11. 피고 소유의 이 사건 주택과 그 대지에 대한 소유권을 취득한 이래로 그곳에 거주하면서 이 사건 대지 중 이 사건 침범부분을 점유하였음이 인정되고, 위 점유는 소유의 의사로 평온·공연하게 해 온 것으로 추정되며(민법 제197조), 나아가 취득시효기간이 경과하기 전에 등기부상의 소유명의자가 변경된다고 하더라도 그 사유만으로는 점유자의 종래의 사실상태의 계속을 파괴한 것이라고 볼 수 없어 취득시효를 중단할 사유가 되지 못하므로, 새로운 소유명의자는 취득시효 완성 당시 권리의무 변동의 당사자로서 취득시효 완성으로 인한 불이익을 받게 된다 할 것이어서 시효완성자는 그 소유명의자에게 시효취득을 주장할 수 있는바(대법원 1997. 4. 25. 선고 97다6186 판결, 대법원 2009. 7. 16. 선고 2007다15172,15189 전원합의체 판결 등 참조), 피고가 이 사건 피고 소유의 주택의 점유를 개시한 1984. 1. 11.부터 역수상 20년이 경과한 2004. 1. 11. 이 사건 대지 중 침범부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다.

따라서, A으로부터 이 사건 대지의 소유권을 상속한 원고들은 피고에게 이 사건대지 중 침범부분에 관하여 위 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 원고들은 피고 소유의 이 사건 주택의 공부상 면적이 74.9㎡이고 이 사건 침범부분은 16.2㎡이므로 피고 소유의 이 사건 주택의 실제 부지는 공부상 면적의 22% 상당을 초과하고 있어 피고도 자신의 주택이 이와 같이 이 사건 대지를 침범하고 있는 사실을 잘 알고 있었다고 보아야 하므로, 피고의 이 사건 침범부분에 관한 점유는 그 성질상 타주점유에 해당한다고 주장한다.

민법 제197조 제1항에 의하면 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가

취득시효를 주장하는 경우 스스로 소유의 의사를 증명할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 사람에게 증명책임이 있다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조).

살피건대, 위 인정사실에 피고 소유의 이 사건 주택과 그 부지의 매수경위, 분필 후 J와 분필 후 M 각 토지의 점유 형태와 현황 등의 사정을 보태어 보면, 원고들이 주장하는 사정만으로는 피고의 점유가 무단점유에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 자주점유의 추정을 뒤집을 만한 증거가 없으므로, 원고들의 주장은 이유 없다.

3) 또한 원고들은 이 사건 공유토지 분할 당시 측량이 실시되는 과정에서 피고는 이 사건 대지 중 침범부분의 점유현황을 정확히 알고 있었고 2008년경에는 피고 소유의 이 사건 주택을 A에게 매수해달라고 부탁하기도 하였으므로, 피고는 악의의 점유자로 자주점유의 추정은 번복되어야 한다고 주장한다.

점유의 시초에 자신의 토지에 인접한 타인 소유의 토지를 자신 소유 토지의 일부로 알고서 점유하게 된 자는 나중에 그 토지가 자신 소유의 토지가 아니라는 점을 알게 되었다거나 지적측량 결과 경계 침범 사실이 밝혀지고 그로 인해 상호분쟁이 있었다고 하더라도 그러한 사정만으로 그 점유가 타주점유로 전환되는 것은 아니다(대법원 2013. 9. 13. 선고 2013다43666,43673 판결 등 참조). 그리고, 점유자가 취득시효기간이 경과한 후에 상대방에게 토지의 매수를 제의한 일이 있다고 하여도 일반적으로 점유자는 취득시효가 완성된 후에도 소유권자와의 분쟁을 간편히 해결하기 위하여 매수를 시도하는 사례가 허다함에 비추어 이와 같은 매수 제의를 하였다는 사실을 가지고는 점유자의 점유를 타주점유라고 볼 수 없다[대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다102476(본소), 2009다102483(반소) 판결 참조].

위 법리에 비추어 보건대, 원고들이 주장하는 사정만으로 피고의 점유가 타주점유로 전환되었거나 자주점유의 추정이 깨어졌다고 보기 어려우므로, 이 부분에 관한 원고들의 주장 역시 이유 없다.

3. 결 론

따라서, 원고들의 본소 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하고 피고의 반소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김지혜

별지1

법원감정
지적현황측량 성과도

토지 소재	평택시 2 필	측적	$\frac{1}{600}$
측량자	2018년 10월 16일	측량성과도	2018년 10월 16일
	지적기사	작성자	지적기사

현황 표시

범례	명칭
—	법원감정선
┌	건물외벽선
└	현 구조물점유선 (담장, 계단, 대문기둥)

면적 표시

지번 부호	면적(㎡)
-	4.2
-	12.0
아래반칸	

(특수)지적현황측량 결과도에 따라 작성하였습니다.

2018년 10월 16일

한국국토정보공사 평택지사장

비고	이 측량성과도는 측량에 사용할 수 없습니다. 이 측량성과는 법원감정대 대에서만 면적을 측정할 것으로(측량 수로조사 및 지적에 관한 법률 시행령 제19조제1항제2호의2) 본측량에 따른 면적모집을 배분권자 아니하여 향후 보합측량으로 종래면적이 불가하여, 본측량결과 새로이 출 경우에는 면적이 변경될 수 있습니다.
----	--

별지2

[별지1]

감 정 도

경기도 평택시

현 황 표 시

범 례	명 칭
—	지 적 선
---	범원감정선
┌	건물외벽선
└	현 구조물점유선 (담장, 계단, 대문가등)

지 번	지 목	연 결 선 부 호	면적(m ²)	비 고
 ┌	대	5,6,7,8,5	4.2	
└		6,9,10,11,12,13,14,15,16,8,7,6	12.0	

감정인 : 지적기사

별지3

	성명	피상속인과의 관계	상속지분
1.		배우자	3/9
2.		아들	2/9
3.		아들	2/9
4.		아들	2/9

