

수원지방법원 평택지원 2021. 11. 3 선고 2021가단1242 판결 [건물철거 및 토지인도]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 C

변 론 종 결 2021. 10. 6.

판 결 선 고 2021. 11. 3.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게, 평택시 D 대 339㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다) 중 별지 도면 3 표시 건물 e, f, g, h, e의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분을 철거하고, 평택시 D 대 339㎡를 인도하고, 위 토지 인도완료시까지 월 100만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 이 사건 토지에 관하여 1990. 1. 13. 상속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마친 소유자이다.

나. 피고는 이 사건 토지에 인접한 평택시 E 대 294㎡(이하 ‘피고 토지’라 한다) 및 그 지상 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관하여 2003. 10. 17. F으로부터 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마친 자이다.

다. 이 사건 건물은 이 사건 토지 중 별지 도면 3 표시 e, f, g, h, e의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분을 점유하고 있다.

[인정근거] 갑 제1 3호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한, 원고에게 이 사건 건물 중 이 사건 토지를 점유하고 있는 부분을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하고, 이 사건 토지를 인도할 때까지 차임 상당의 부당이득을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

(1) 피고의 주장

피고 건물의 소유자는 이 사건 토지 중 그 대지로 사용되고 있는 부분을 매수하여 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 원고 토지를 점유하였고, 피고가 그 점유를 승계하였다. 피고는 원고를 상대로 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있는 지위에 있다.

(2) 관련 법리

민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임이 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있는 것이며, 부동산 점유취득에 있어서 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지

아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 한다. 그런데 현행 우리 민법은 법률행위로 인한 부동산 물권의 득실변경에 관하여 등기라는 공시방법을 갖추어야만 비로소 그 효력이 생긴다는 형식주의를 채택하고 있음에도 불구하고 등기에 공신력이 인정되지 아니하고, 또 현행 민법의 시행 이후에도 법생활의 실태에 있어서는 상당기간 동안 의사주의를 채택한 구민법에 따른 부동산 거래의 관행이 잔존하고 있었던 점 등에 비추어 보면, 토지의 매수인이 매매계약에 의하여 목적 토지의 점유를 취득한 경우 설사 그것이 타인의 토지의 매매에 해당하여 그에 의하여 곧바로 소유권을 취득할 수 없다고 하더라도 그것만으로 매수인이 점유권원의 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었다고 단정할 수 없을 뿐만 아니라, 매도인에게 처분권한이 없다는 것을 잘 알면서 이를 매수하였다는 등의 다른 특별한 사정이 입증되지 않는 한, 그 사실만으로 바로 그 매수인의 점유가 소유의 의사가 있는 점유라는 추정이 깨어지는 것이라고 할 수 없고, 민법 제197조 제1항이 규정하고 있는 점유자에게 추정되는 소유의 의사는 사실상 소유할 의사가 있는 것으로 충분한 것이지 반드시 등기를 수반하여야 하는 것은 아니므로 등기를 수반하지 아니한 점유임이 밝혀졌다고 하여 이 사실만 가지고 바로 점유권원의 성질상 소유의 의사가 결여된 타주점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 등 참조).

### (3) 판단

앞서 본 증거와 갑 제6호증, 을 제3 내지 5호증의 각 기재에 따르면 G이 1971. 4. 23. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다가, 1976. 8. 31. H에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳐준 자인 사실, G은 이 사건 토지를 소유하고 있던 1976. 4. 10. 이 사건 토지 중 7평을 I에게 매도한 사실, 피고 토지 및 이 사건 건물은 매우 노후화된 건물로, 적어도 1995. 5. 10. 이전부터 존재하여 오면서 순차 매도되어 피고의 소유가 되었는데, 피고는 위와 같은 G의 이 사건 토지 중 7평에 대한 매도증서를 넘겨받아 소지하고 있는 사실, 위 매도증서에는 G의 도장이 날인되어 있고, 그 도장은 이 사건 토지에 관한 등기필증에 첨부된 1976. 8. 30.자 매매계약서에 날인된 G의 도장과 동일한 것으로 보이는 점을 인정할 수 있다. 위 인정사실에 따르면 이 사건 건물의

소유자였던 I이 이 사건 토지의 소유자였던 G으로부터 1976. 4. 10.경 이 사건 건물의 부지에 해당하는 7평을 매수하여 이 부분을 점유하기 시작하였고, 피고가 그 점유를 순차이전받아 계속 점유하고 있다고 봄이 타당하다. 이처럼 I의 점유 개시의 권원이 '매수'로서 외형적객관적인 자주점유의 권원에 해당하는 점에 비추어 보면 원고가 제출하는 증거만으로는 자주점유의 추정이 깨어지지 않는다.

결국 피고는 I이 이 사건 토지를 점유하기 시작한 1976년경부터 40년 이상 점유에 의하여 원고 토지를 시효취득하였다고 할 것이다.

#### 다. 소결론

피고가 원고 토지에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권이 있으므로, 피고에게 원고 토지를 점유할 권원이 없음을 전제로 한 이 사건 청구는 모두 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 양진호