

수원지방법원 평택지원 2022. 10. 6 선고 2021가단66898(본소), 2022가단52629(반소) 판결
[건물철거 및 토지 인도 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 김장홍

피고(반소원고)1. B

피고(반소원고) 및 피고 소송대리인 법무법인 평택

담당변호사 이중산

피고2. C

변론 종결2022. 7. 14.

판결 선고2022. 10. 6.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,
가. 피고(반소원고) B은 별지 목록 2기재 건물을 철거하고, 피고 C은 별지 목록 2 기재 건물에서 퇴거하고,
나. 피고(반소원고) B, 피고 C은 별지 목록 1 기재 토지를 인도하라.
2. 피고(반소원고) B의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고) B, 피고 C이 부담하고, 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고) B이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B에게 안성시 D 전 1554m²(별지 목록 1 기재 토지와 동일한 토지임, 이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1992. 1. 1. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 망 E은 1962. 7. 9. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다. 망 E은 1995. 5. 31. 사망하였고, 망 E의 양자인 원고가 1995. 8. 8. 이 사건 토지에 관하여 협의분할 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 한편, 이 사건 토지상에는 1960년경 별지 목록 2기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 건축되었고, 위 건물의 건축물대장에는 피고 B이 그 소유자로 등재되어 있다. 피고 B은 2021. 11. 24. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 피고 C은 피고 B의 배우자로 현재 이 사건 건물에 거주하고 있고, 피고들은 함께 이 사건 토지 중 위 건물 부지를 제외한 나머지 부분에서 농작물을 경작하면서 이를 점유·사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5, 6호증(가지번호 포함), 을 제1, 2, 3, 7 내지 12호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고들이 이 사건 토지를 점유할 적법한 권원이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 소유권에 기하여 방해배제를 구하는 원고에게, 피고 B은 이 사건 건물을 철거하고, 피고 C은 위 건물에서 퇴거하고, 피고들은 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 항변에 관한 판단

1) 취득시효 완성 주장에 대하여 가) 당사자들의 주장 요지

(1) 피고들

피고 B의 친부가 사망한 후 피고 B의 모친 F이 망 E와 사실혼 관계에 있었고, 피고 B은 1955년경 안성시 G에 있던 망 E의 주택에서 망 E, F과 함께 거주하게 되었다. 망 E은 1960년경 이 사건 건물을 신축하여 이사한 후에는 이 사건 건물에 계속 거주하면서 이 사건 토지 중 건물 부지를 제외한 나머지 부분은 텃밭으로 사용하였다. 망 E은 이 사건 건물에 관하여 소유자를 피고 B로 하여 건축물대장을 만들어 주었고, 이 사건 토지도 피고 B에게 증여하였다. 원고는 피고 B이 1969년경 내지 1970년경부터 이 사건 건물에서 거주하였다고 주장하고 있는데, 설령 그렇다고 하더라도 피고 B은 20년이 넘는 기간 동안 이 사건 토지를 소유의 의사로 공연, 평온하게 점유하였으므로 1992. 1. 1.경에는 이 사건 토지에 대한 피고 B의 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 피고들은 원고의 이 사건 건물철거, 퇴거 및 토지 인도청구에 응할 의무가 없다.

(2) 원고

피고 B은 소유의 의사로 이 사건 토지를 점유한 것이 아니므로 점유취득시효가 완성되었다고 볼 수 없다.

나) 판단

(1) 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있다 할 것이다. 그런데 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 하는 것이기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을

것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적·객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 그 추정은 깨어진다고 보아야 할 것이다(대법원 1991. 11. 26. 선고 91다25437 판결, 1994. 11. 8. 선고 94다28680 판결, 1995. 3. 17. 선고 94다14445, 14452 판결, 1995. 11. 24. 선고 94다53341 판결 등 참조).

(2) 이 사건의 경우, 피고들은 이 사건 토지에 대한 피고 B의 점유 취득의 원인으로 피고 B이 망 E으로부터 이 사건 토지를 증여받았음을 주장하고 있으므로, 만약 피고 B이 1969년경 내지 1970년경부터 이 사건 건물에서 거주하면서 이 사건 토지를 점유하였다면 위와 같은 권원의 성질상 민법 제197조 제1항에 의하여 피고 B은 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유한 것으로 일응 추정된다. 그러나, 설령 피고 B이 1969년경 내지 1970년경부터 이 사건 토지를 점유하였다고 하더라도, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재, 을 제1, 2, 3호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 위 기간 동안 피고 B이 이 사건 토지를 증여받았다고 생각하고 소유의 의사로 이를 점유하였다기보다는, 여전히 이 사건 토지가 망 E의 소유인 상태에서 이를 이 사건 건물의 부지 또는 농경지로 계속 사용한 것에 불과하다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 B의 이 사건 토지에 대한 점유는 점유권원의 성질상 타주점유에 해당한다고 할 것이므로 그 점유가 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 봄이 타당하고, 달리 그 점유가 소유의 의사가 있는 점유임을 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

(가) 이 사건 건물은 망 E이 건축한 것인데, 피고들의 주장에 의하더라도 망 E은 이 사건 건물로 이사한 후 1990년경까지 위 건물에서 피고들 및 피고 B의 모친 F과 계속 거주하였음을 알 수 있다. 그렇다면 피고들은 피고 B이 망 E으로부터 이 사건 토지와 건물을 증여받아 이 사건 토지에 대한 점유를 개시한 시점을 명확히 밝혀야 할 것이나, 피고들은 그 시점을 명확히 밝히지 못하고 있다.

(나) 피고들은 망 E이 피고 B에게 이 사건 토지 및 건물을 증여한 사실을 인정할 만한 증거를 전혀 제출하지 못하였다. 이 사건 건물의 건축물대장의 '소유자현황'란에 피고 B이 소유자로 기재되어 있는 점은 앞서 본 것과 같지만, 위 '소유자현황'란 중 '변동일'란에 '1960'이라고만 기재되어 있는 점 등을 볼 때 위 건축물대장이 실제로는 언제 처음 작성된 것인지 확인되지 아니하고, 또한 망 E이 피고들의

주장처럼 피고 B를 소유자로 하여 위 건축물대장을 만들어 주었는지도 확인되지 않는다.

(다) 결국 망 E이 피고 B에게 이 사건 토지 및 건물을 증여한 사실을 인정할 아무런 증거가 없다 할 것이다. 그리고 피고들이 이 사건 건물이 건축되었다고 주장하는 시점인 1960년경에는 피고 E이 불과 12세였고, 여기에 망 E이 원고를 입양하여 1965. 3. 12. 원고에 대한 입양신고를 마친 사실, 망 E이 피고 B의 여동생으로 호적부에 자신과 F 사이의 자녀로 등재되어 있던 H에 대하여 1989년경 수원지방법원에 친생자관계부존재확인심판을 청구하여 확정심판을 받은 후 1990. 2. 24. 호적부의 H에 대한 부분을 말소한 사실 등을 보태어 볼 때 망 E이 피고 B에게 이 사건 토지 및 건물을 증여하였을 가능성은 매우 낮은 것으로 보인다.

(라) 만약 피고들의 주장과 같이 망 E이 이 사건 토지를 피고 B에게 증여하였다면 피고 B은 망 E에게 요청하여 이 사건 토지의 소유권을 이전받았어야 할 것이나 피고들은 피고 B이 망 E에게 위와 같은 요청을 하였다는 주장조차 하지 않고 있다. 또한 피고 B은 이 사건 건물에 관하여도 이 사건 소가 제기된 직후에 비로소 소유권보존등기를 마쳤다.

2) 지상물매수청구권 행사 주장에 대하여 가) 피고들의 주장 요지

이 사건 건물의 소유자인 피고들은 망 E으로부터 이 사건 토지의 소유권을 이전받아 위 토지를 무상으로 점유·사용할 권리를 인정받았으므로 원고는 그 지상물인 이 사건 건물을 시가대로 매수하여야 한다고 주장한다.

나) 판단

지상물매수청구권은, 지상권이 소멸하였으나 건물 기타 공작물이나 수목이 현존한 때에는 지상권자는 계약의 갱신을 청구할 수 있는데, 지상권설정자가 계약의 갱신을 원하지 아니하는 경우, 또는 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료하였으나 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에 지상권자가 지상권설정자에 대하여 또는 임차인이 임대인에 대하여 상당한 가액으로 공작물이나 수목의 매수를 청구할 수 있는 권리로 민법 제283조, 민법 제643조에 의하여 인정된다. 그러나 사용대차에 관하여는 지상물매수청구권에 관한 규정이 없으므로 사용대차의 차주에게는 지상물매수청구권이 인정되지 않는다.

피고들의 주장 내용에 의하면, 결국 피고들은 망 E과 피고들 사이에 이 사건 토지에 관한 사용대차

관계가 존재함을 전제로 원고에 대하여 지상물매수청구권을 행사한다는 것이므로, 피고들의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(이 사건 제1차 변론기일에서 진술된 원고의 2022. 5. 9.자 반소청구에 대한 답변서 중 '3. 결론' (3)항 부분에 기재된 내용은 원고가 이 사건 건물을 매수하는 것으로 조정 또는 합의를 하는 것에 동의한다는 취지로 볼 수 있을 뿐 피고들에게 지상물매수청구권이 존재함을 인정한다는 취지로는 볼 수 없다).

3. 반소 청구에 관한 판단

피고 B은 앞서 본 '2. 본소 청구에 관한 판단' 중 나. 1)가) (1)항 부분 기재와 같은 이유로 이 사건 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 주장하며 반소로써 원고에 대하여 이 사건 토지에 관하여 1992. 1. 1. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행을 구한다.

그러나 '2. 본소 청구에 관한 판단' 중 나. 1) 나)항 부분 기재와 같은 이유로 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 본소 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 B의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김상호

별지