

의정부지방법원 고양지원 2015. 5. 14 선고 2014가단19991(본소), 2015가단802(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고1. B

2. C

피고(반소원고)1. D

2. E

변론 종결2015. 4. 23.

판결 선고2015. 5. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고 C은 파주시 F 답 764㎡ 중 별지 도면 표시 28, 29, 30, 20, 21, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 100㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 'ㄹ' 부분 토지를 인도하며,

나. 피고(반소원고) D · E은 파주시 F 답 764㎡ 중 별지 도면 표시 30, 31, 19, 20, 30의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅂ' 부분 79㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 'ㅂ' 부분 토지를 인도한다.

2. 원고(반소피고)의 피고 B에 대한 청구 및 피고(반소원고) D · E의 반소청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가, 원고(반소피고)와 피고 C 사이에 생긴 부분은 피고 C이, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) D · E 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고) D · E이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소

피고 B에 대한 청구 : 피고 B은 원고에게 별지 도면 표시 23, 26, 27, 22, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분에 축조된 슬레이트 건물 8m를 철거하고, 그 부분 토지를 인도하라.

피고 C과 피고(반소원고) D · E에 대한 청구 : 주문 제1항 기재와 같다.

반소

원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다) D · E에게 파주시 F답 764m² 중 별지 도면 표시 30, 31, 19, 20, 30의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 79m² 중 각 681/1,528 지분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 이 사건 토지의 소유 관계

(1) 파주시 F 답 764m² (이하 '이 사건 토지'라고 한다)는 1969. 9. 20. 매매를 원인으로 대한민국 소유로 이전등기가 되었던 토지인데, 원고가 대한민국을 상대로 한 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기청구 소송에서 승소함으로써 위 토지에 관하여 2012. 8. 29. 원고 명의의 소유권이전등기가 이루어졌다.

(2) 원고는 이 사건 토지 중 83/764 지분에 관하여 2012. 12. 7. G에게 지분소유권이전등기를 해주었다.

나. 피고들의 이 사건 토지 각 일부 점유

(1) 피고 B은 이 사건 토지와 인접한 파주시 H 대 182m² 및 그 지상 부록조슬레이즘 건물 115.57m²의 소유자인데, 위 지상 건물의 일부가 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 23, 26, 27, 22, 23의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 8m² (이하 '이 사건 ㄴ 부분'이라고 한다)에 위치하고

있다.

(2) 피고 C은 이 사건 토지와 인접한 위 I 대 155m² 및 그 지상기와건물의 소유자인데, 위 건물 일부가 별지 도면 표시 28, 29, 30, 20, 21, 28의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 100m²(이하 '이 사건 ㄹ 부분'이라고 한다) 상에 위치하고 있다.

(3) 피고 D·E은 역시 위 J 대 192m² 및 그 지상 세멘 블록 스테이트지붕 잔층주택 1층 105.10m²의 소유자인데, 위 건물의 일부는 별지 도면 표시 30, 31, 19, 20, 30의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㅂ' 부분 79m²(이하 '이 사건 ㅂ 부분'이라고 한다) 상에 위치하고 있다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 4호증의 각 기재, 이 법원의 대한지적공사 파주시지사장에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고들은 원고와 G의 공동소유인 이 사건 토지 중 일부씩을 점유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한, 이 사건 토지의 공유지분권자로서 그 방해의 배제를 구하는 원고에게 각 점유 부분 상에 축조된 건물을 철거하고, 각 점유 부분을 인도할 의무가 있다.

3. 피고 B의 항변에 대한 판단

가. 피고 B의 항변

피고 B은 1989. 4. 20. 위 F 대지상의 건물을 매수하여 소유권이전등기를 마친 이래 현재까지 소유의 의사로 평온 공연하게 이 사건 'ㄴ' 부분을 점유, 사용하여 옴으로써, 이 사건 'ㄴ' 부분에 대한 점유 취득시효가 완성되었으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 판단

토지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와와 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 토지에 속하는 것으로 믿고서 점유하고 있다면 인접 토지의 일부에 대한 점유는 소유의 의사에 기한 것이다(대법원 1998. 11. 10. 선고 98다32878 판결 등 참조).

피고 B의 이 사건 'ㄴ' 부분 점유에 관하여 보건대, 위 인정사실과 갑 제1호증의 2, 3의 각 기재에 의하면, 피고 B은 이 사건 토지 인접토지인 위 H 대지 182m² 및 그 지상 건물을 1989. 4. 17.

매수하여 1989. 4. 20. 이에 관한 위 피고 명의의 소유권이전등기를 마치고 점유를 개시한 이래 20년이 지난 현재까지 이를 점유, 사용하여 왔고, 이 사건 'ㄴ' 부분 8㎡도 함께 점유, 사용하여 왔는바, 이는 소유의 의사에 의한 평온, 공연한 점유로 추정되고, 달리 이를 번복할 만한 증거가 없다. 따라서, 2009. 4. 20.에는 피고 B의 이 사건 'ㄴ' 부분에 대한 20년간의 평온, 공연한 자주점유가 인정되어, 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고는 피고 B에게 이 사건 'ㄴ' 부분에 대한 원고 지분 해당 부분에 관한 지분소유권이전등기를 해줄 의무가 있고, 이에 반하여 피고 B에게 이 사건 'ㄴ' 부분 지상의 건물 철거 및 위 토지 인도를 구하는 것은 인정될 수 없다.

결국, 피고 B의 위 항변은 이유 있다.

4. 피고 D·E의 항변 또는 반소청구에 대한 판단

가. 피고 D·E의 항변 및 반소청구원인

이 사건 'ㄴ' 부분 지상의 건물은 최소한 1984. 1. 18. 이전부터 존재하던 것으로 1989. 6. 27. 전전소유자인 K가 소유권보존등기를 경료한 이래, 전소유자인 L을 거쳐 위 피고들이 소유하게 되었고, 위 각 소유자들이 현재까지 소유의 의사로 평온, 공연하게 위 건물의 부지인 이 사건 'ㄴ' 부분을 점유해 오고 있으므로, 위 피고들의 이 사건 'ㄴ' 부분에 대한 점유 취득시효가 완성되었다. 따라서, 위 피고들은 원고의 철거 및 인도 청구에 응할 수 없고, 이 사건 토지의 공유지분권자인 원고는 위 피고들에게 이 사건 'ㄴ' 부분 중 각 681/1,528 지분에 관하여 2009. 6. 27. 취득시효완성을 원인으로 한 각 지분소유권이전등기를 경료할 의무가 있다.

나. 판단

(1) 자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인해 보지 아니한 탓에 착오로 건물이 인접 토지의 일부를 침범하게 되었다고 하더라도 그것이 착오에 기인한 것인 이상 그것만으로 그 인접 토지의 점유를 소유의 의사에 기한 것이 아니라고 단정할 수는 없다고 할 것이나, 일반적으로 자신 소유의 대지 상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고

보는 것이 상당하다고 할 것이고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977 판결).

(2) 이러한 법리에 비추어 보건대, 위 인정사실에 의하면, 위 피고들 소유의 위 J 대지의 면적은 192㎡이고, 위 피고들 소유 건물의 전체 면적이 105.10㎡인데, 이 사건 토지를 침범한 부분이 79㎡에 이르는 점에 비추어 보면, 위 피고들 건물의 최초 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하고, 그 이후 소유자들의 점유가 자주점유로 전환되었다고 보기도 어렵다(위 피고들은 M가 1977. 3. 26. 이전에 위 건물을 신축하였는데, 당시 이 사건 토지가 분할되기 전 위 N 토지는 대한민국이 군부대 유류저장소로 사용하며 그 경계를 철책으로 표시하였고, 따라서 M는 그 철책을 이 사건 토지와 위 J 대지의 경계로 믿고 위 건물을 신축하였을 것이므로, M의 점유는 위와 같은 면적에도 불구하고 자주점유에 해당한다고 주장하나, 위와 같은 사정을 인정할 증거가 없다). 결국, 위 피고들의 항변 및 반소주장은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고에게, 피고 C은 이 사건 'ㄹ' 부분 지상 기와건물 100㎡를 철거하고, 그 토지를 인도하며, 피고 D·E은 이 사건 'ㅂ' 부분 지상 건물 79㎡를 철거하고, 그 토지를 인도할 의무가 있으므로, 원고의 위 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이경은

별지