

의정부지방법원 2022. 9. 22 선고 2021나221691(본소), 2021나221707(반소) 판결 [건물철거
및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

소송대리인 변호사 이진권

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 법무법인(유한) 예울

담당변호사 서동엽

변 론 종 결 2022. 8. 11.

판 결 선 고 2022. 9. 22.

제1 심판결 의정부지방법원 2021. 9. 28. 선고 2020가단120080(본소), 2021가
단112321(반소), 2021가단120698(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.
3. 제1심판결의 주문 제1의 다.항 중 “위 가항 기재 토지의 인도완료일 또는 위 원고(반소피고)의 소유권 상실일까지”를 “위 가항 기재 토지의 인도완료일”로 경정한다.1)

N

청구취지 및 항소취지

[청구취지]

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게, 남양주시 F 도로 249㎡(이하 ‘이 사건 제1 토지’라 한다) 중 별지 감정도 표시 1, 2, 22, 23, 24, 9, 10, 11, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분(이하 ‘이 사건 (가) 부분 토지’라 한다) 25㎡ 지상 건물을 철거하고, 이 사건 (가) 부분 토지를 인도하며, 12,494,000원 및 2021. 1. 1.부터 이 사건 (가) 부분 토지의 인도완료일까지 월 140,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 이 사건 (가) 부분 토지에 관하여 2015. 9. 25. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

[항소취지]

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다. 원고는 피고에게 이 사건 (가) 부분 토지에 관하여 2015. 9. 25. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

원고는 본소로서 피고를 상대로 건물 철거, 토지 인도, 임료 상당의 부당이득반환을 구하였고, 제1심 공동피고 D을 상대로 건물 철거, 토지 인도, 임료 상당의 부당이득반환을 구하였으며, 제1심 공동피고 C, E를 상대로 건물 퇴거를 구하였다. 피고는 반소로서 원고를 상대로 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하였고, 제1심 공동피고 D은 반소로서 원고를 상대로 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하였다. 이에 제1심법원은 원고의 본소청구 중 피고에 대한 청구와 제1심 공동피고 C, E에 대한 청구는 모두 인용하고, 제1심 공동피고 D에 대한 청구는 일부 인용하며, 피고 및 제1심 공동피고 D의 반소를 모두 기각하는 취지의 판결을 선고하였다. 제1심판결에 대하여 피고만이 항소하였으므로, 원고의 제1심 공동피고 D, C, E에 대한

본소청구와 제1심 공동피고 D의 반소청구는 분리 · 확정되었고, 항소심인 이 법원의 심판범위는 원고의 피고에 대한 본소청구와 피고의 원고에 대한 반소청구로 한정된다.

2. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고가 임의경매절차에서 이 사건 제1 토지를 매수하여 2012. 10. 18. 소유권을 취득한 사실, 피고가 1980. 7. 11. 이 사건 제1 토지 중 이 사건 (가) 부분 토지와 이 사건 제1 토지 인근의 남양주시 G 토지(이하 ‘이 사건 인접 토지’라 한다) 지상에 걸쳐 건축되어 있는 건물(이하 ‘이 사건 제1 건물’이라 한다)을 매수하여 소유권을 취득한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 제1심법원 감정인 I에 대한 임료감정축탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 (가) 부분 토지의 임료 상당액은 월 140,000원이고, 2012. 10. 18.부터 2020. 12. 31.까지 임료 상당액은 합계 12,494,000원인 사실이 인정되므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 (가) 부분 토지 지상에 있는 이 사건 제1 건물을 철거하고, 이 사건 (가) 부분 토지를 인도하며, 원고의 이 사건 제1 토지 소유권 취득일 이후로서 원고가 구하는 2012. 10. 18.부터 2020. 12. 31.까지의 임료 상당액 합계 12,494,000원 및 그 다음날인 2021. 1. 1.부터 이 사건 (가) 부분 토지의 인도완료일까지 월 140,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 대한 판단

1) 배타적 사용 · 수익권 포기 주장에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 해당 부분(제1심판결 제6쪽 6행부터 제6쪽 16행까지) 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2) 점유취득시효 주장에 관한 판단

가) 피고는 J조합이 1972. 11. 17. 이 사건 제1 건물에 대하여 소유권보존등기를 마치고 이 사건 제1 건물 및 그 부지에 대한 점유를 개시하였는데, 피고가 1980. 7. 11. J조합으로부터 이 사건 제1 건물을 매수하고 점유를 승계하였는바, 1992. 11. 17. 이 사건 (가) 부분 토지에 대한 1차

점유취득시효가 완성되었고, 1995. 9. 25. 이 사건 제1 토지의 소유자가 L 등으로 변경되었으므로 소유자 변경시기인 1995. 9. 25.을 기산점으로 하여 점유취득시효가 다시 진행되어 2015. 9. 25. 이 사건 (가) 부분 토지에 대한 2차 점유취득시효가 완성되었다고 항변한다.

나) 점유자의 승계인은 자기의 점유만을 주장하거나 자기의 점유와 전점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있으나(민법 제199조 제1항), 전점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 하자도 승계한다(민법 제199조 제2항). 부동산에 관하여 적법유효한 등기를 하고 소유권을 취득한 사람이 자기 소유의 부동산을 점유하는 경우 특별한 사정이 없는 한 그러한 점유는 취득시효의 기초가 되는 점유라고 할 수 없다. 이러한 경우에는 사실 상태를 권리관계로 높여 보호할 필요가 없고, 부동산의 소유명의자는 부동산에 대한 소유권을 적법하게 보유하는 것으로 추정되어 소유권에 대한 증명의 곤란을 구제할 필요도 없기 때문이다. 그러나 소유권에 기초하여 부동산을 점유하는 사람이더라도 그 등기를 하고 있지 않아 자신의 소유권을 증명하기 어렵거나 소유권을 제3자에게 대항할 수 없는 등으로 점유의 사실 상태를 권리관계로 높여 보호하고 증명곤란을 구제할 필요가 있는 예외적인 경우에는, 자기 소유 부동산에 대한 점유도 취득시효를 인정하기 위해 기초가 되는 점유로 볼 수 있다(대법원 2022. 7. 28. 선고 2017다204629 등 판결 참조). 부동산에 관한 점유취득시효기간이 경과하였다고 하더라도 그 점유자가 자신의 명의로 등기하지 않고 있는 사이에 먼저 제3자 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 버리면, 특별한 사정이 없는 한 점유자가 그 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없다(대법원 2003. 8. 19. 선고 2001다47467 판결 등 참고). 취득시효기간의 계산에 있어 점유기간 중에 당해 부동산의 소유자의 변동이 있는 경우에는 취득시효를 주장하는 자가 임의로 기산점을 선택하거나 소급하여 20년 이상 점유한 사실만 내세워 시효완성을 주장할 수 없고, 이와 같은 경우에는 법원이 당사자의 주장에 구애됨이 없이 소송자료에 의하여 인정되는 바에 따라 진정한 점유의 개시시기를 인정하고, 그에 터잡아 취득시효 주장의 당부를 판단하여야 할 것이다(대법원 1995. 5. 23. 선고 94다39987 판결 등 참조).

다) 갑 제1, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1, 5, 6, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 제1 토지, 이 사건 인접토지, 이 사건 제1 건물에 대하여 다음 표 기재와 같이 소유자가 변동된 사실이 인정된다.

순번	일시	이 사건 제1 토지	이 사건 인접 토지	이 사건 제1 건물
1	1966. 6. 3.		O 소유권취득	
2	1972. 11. 17.	J조합 소유권취득		J조합 소유권취득
3	1977. 11. 11.		P 소유권취득	
4	1980. 7. 11.	피고 소유권취득		피고 소유권취득
5	1988. 1. 29.		피고 소유권취득	
6	1988. 3. 23.	Q 등 소유권취득		
7	1991. 2. 1.	R 소유권취득		
8	1995. 9. 25.	L 등 소유권취득		
9	2005. 4. 25.	N지역주택조합 소유권취득		
10	2011. 2. 28.	S 소유권취득		
11	2012. 10. 18.	원고 소유권취득		

라) 앞서 본 사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, J조합은 1972. 11. 17. 이 사건 제1 토지와 이 사건 제1 건물의 소유권을 취득하였으므로, J조합이 이 사건 제1 건물을 통하여 그 부지인 이 사건 (가) 부분 토지를 점유하였다고 하더라도 그 점유를 점유취득시효의 기초가 되는 점유라고 할 수 없고, 피고는 1980. 7. 11. J조합으로부터 이 사건 제1 토지와 이 사건 제1 건물을 매수하고 1988. 1. 29. P로부터 이 사건 인접토지를 매수하였으므로, 피고가 이 사건 제1 건물을 통하여 그 부지인 이 사건 (가) 부분 토지와 이 사건 인접토지를 점유하였다고 하더라도 마찬가지로 그 점유를 점유취득시효의 기초가 되는 점유라고 할 수 없으며, 피고는 1988. 3. 23. 이 사건 제1 토지를 Q 등에게 매도하였으므로 1988. 3. 23. 비로소 이 사건 (가) 부분 토지에 대한 점유취득시효가 진행된다. 이 사건 제1 토지를 Q 등에게 매도한 때로부터 20년이 경과한 2008. 3. 23. 이 사건 (가) 부분 토지에

대한 점유취득시효가 완성되었고 당시 이 사건 제1 토지의 소유자는 N지역주택조합이었으나, 피고가 점유취득시효완성에 기한 소유권이전등기절차의 이행을 구하지 않는 동안 이 사건 제1 토지의 소유자가 2011. 2. 28. S로 변경되었으므로, 피고는 먼저 등기를 마친 S 및 그 승계인에게 점유취득시효완성을 주장할 수 없다. 한편 S가 소유권을 취득한 2011. 2. 28.을 새로운 점유개시일로 보더라도, 아직 20년이 도과하지 않았음은 역수상 명백하고, 앞서 본 법리에 따라 피고는 L 등이 이 사건 제1 토지에 대한 소유권을 취득한 1995. 9. 25.을 이 사건 (가) 부분 토지에 대한 점유취득시효의 기초가 되는 점유개시일로 삼아 취득시효완성을 주장할 수도 없다. 따라서 이 부분 피고의 항변은 이유 없다.

3. 반소청구에 대한 판단

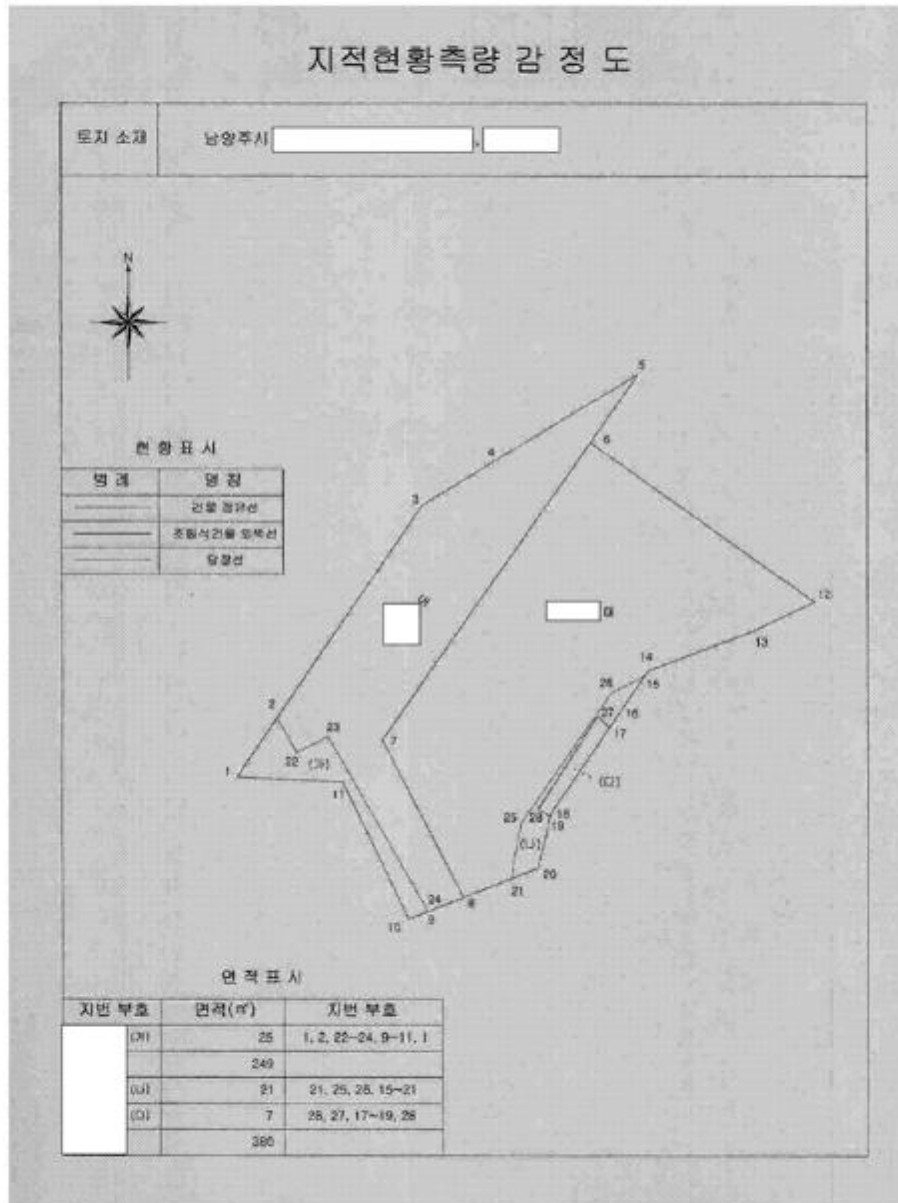
피고는 2015. 9. 25. 이 사건 (가) 부분 토지에 대한 2차 점유취득시효가 완성되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 (가) 부분 토지에 대한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 (가) 부분 토지에 대한 점유취득시효가 완성되지 아니하였으므로, 피고의 반소청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김기현, 판사 하승수, 판사 서동인

별지



1) 원고(반소피고)는 2021. 4. 2.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 ‘토지의 인도완료일 또는 원고(반소피고)의 소유권 상실일까지’의 부당이득반환을 구하고 있으나, 장래 부당이득금의 계속적, 반복적 지급을 명하는 이행판결의 주문에 ‘원고의 소유권 상실일까지’라는 기재는 주문의 표시로 바람직하지 아니하므로(대법원 2019. 2. 14. 선고 2015다244432 판결 등 참조), 원고(반소피고)의 이 부분 청구를 ‘토지의 인도완료일’까지의 부당이득반환을 구하는 것으로 선택하여 판단하기로 하고, 제1심판결의 주문 중 해당 부분 역시 같은 취지로 경정한다.