

의정부지방법원 2023. 5. 4 선고 2021가단136242 판결 [건물철거 및 토지인도 청구]

재판경과

의정부지방법원 2024. 5. 16 선고 2023나209893 판결

의정부지방법원 2023. 5. 4 선고 2021가단136242 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 평정

담당변호사 김남형, 이병길, 정진경, 하태욱

피 고 B

소송대리인 변호사 이임성

소송복대리인 변호사 이정윤

변 론 종 결 2023. 4. 13.

판 결 선 고 2023. 5. 4.

주문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 피고는 원고에게

가. 경기도 양주시 C 공장용지 1912㎡ 중 별지 도면 표시 44~47, 44의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ)부분 지상의 철근콘크리트조 건물 61㎡를 철거하고 그 부분 대지를 인도하라.

나. 경기도 양주시 D 답 2284㎡ 중 별지 도면 표시 31~35, 48, 41~44, 47, 31의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 지상의 철근콘크리트조 건물 127㎡를 철거하고 그 부분 대지를 인도하라.

다. 경기도 양주시 D 답 2284㎡ 지상의 철근콘크리트조 건물 117㎡ 중 별지 도면 표시 35~40, 48, 35의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 26㎡에서 퇴거하고 그 부분 대지를 인도하라.

라. 경기도 양주시 D 답 2284㎡ 중 별지 도면 표시 40, 41, 48, 40의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄹ)부분 4㎡를 인도하라.

2. 피고는 원고에게 53,450,000원 및 2022. 9. 24.부터 위 철거 및 인도 완료일까지 매월 금 499,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. E은 1995. 10.경 양주시 F 공장용지(1847㎡이었다가 이후 분할되어 1825㎡가 됨, 이하 ‘이 사건 피고토지’라 함)를 낙찰받았다.

나. 원고는 1995. 11.경 위 토지에 접한 양주시 C 공장용지 1912㎡와 D 답 2282㎡(이하 ‘이 사건 원고토지’라 함)를 낙찰받았다.

다. E이 1996년경 이 사건 피고토지 지상 창고 195.56㎡를 매수하였고, 위 창고는 2000년경 2회의 증축 및 용도변경으로 756.81㎡ 건물(이하 위 증축 전후 건물을 모두 ‘이 사건 피고건물’이라 함)이 되었다.

라. 이 사건 피고건물에 접한 상태로 철근콘크리트조 117㎡의 무허가 건물이 있다. 위 건물은 대부분

이 사건 원고토지 위에 있고 일부는 이 사건 피고토지 위에 있다. 위 2개의 부분으로 구분되어 그 사이에 벽이 있고 각각 전용 출입문이 있다. 원고와 E은 각각 자기 소유 토지 쪽 부분을 사용해 왔다(이하 그 중 E이 사용해 온 부분을 ‘이 사건 무허가 건물 중 피고 점유 부분’이라 함).

마. 피고는 2011. 10.경 E으로부터 이 사건 피고토지 및 이 사건 피고건물 등을 매수하여 그 무렵 이를 인도받아 사용해 왔다.

바. 이 사건 피고건물의 일부{청구취지 기재 (ㄱ)부분 61㎡, (ㄴ)부분 127㎡}, 이 사건 무허가 건물 중 피고 점유 부분{청구취지 기재 (ㄹ)부분 4㎡} 및 피고가 그 동안 공지로 사용해 온 부분{청구취지 기재 (ㄹ)부분 4㎡}은 이 사건 원고토지 내에 있다.

[인정근거] 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 4 내지 8호증의 각 기재(영상), 이 사건 측량감정결과 및 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

이 사건 원고토지 중 (ㄱ)부분, (ㄴ)부분, (ㄷ)부분, (ㄹ)부분에 관한 피고의 점유는 특별한 사정이 없는 한 무단점유라 할 것인바, 피고는 원고에게 이 사건 피고건물 중 (ㄱ)부분과 (ㄴ)부분을 철거한 후 그 부지 부분을 인도해야 하고, 이 사건 피고건물 중 (ㄷ)부분에서 퇴거한 후 그 부지 부분을 인도해야 하고, 이 사건 원고토지 중 (ㄹ)부분을 인도해야 하며, 이 사건 원고토지 중 (ㄱ)부분, (ㄴ)부분, (ㄷ)부분, (ㄹ)부분에 대하여 무단점유로 인한 임료상당 금액을 지급해야 한다.

3. 점유취득시효 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

E은 (ㄱ)부분, (ㄴ)부분, (ㄷ)부분, (ㄹ)부분에 관한 경계침범 사실을 몰랐고, 피고는 매매 당시 E으로부터 위 사실을 듣지 못했다. E과 피고는 위 침범 부분이 자신들 소유인 이 사건 피고토지의 일부인 것으로 믿고 이를 점유해 왔다. E과 피고의 각 점유기간을 더하면 20년이 넘으므로 점유취득시효가 완성되었다.

나. 원고의 주장

E은 2000년 후반경부터 원고 측의 승낙을 받아 이 사건 원고토지 일부와 건물 등을 무상사용했다. 원고는 위 기간 동안 3번 정도 경계측량을 하여 위 경계침범 사실을 알고 이를 E에게 통보했다. E은 매매 당시 경계측량 자료를 지참하여 피고에게 위 경계침범 사실을 고지하면서 경계위치를 설명해 주었다. E과 피고의 점유는 모두 타주점유이므로 점유취득시효의 대상이 아니다.

4. 판단

아래 각 법리, 사실 및 사정에 비추어 보면, 이 사건 원고토지 중 (ㄱ)부분, (ㄴ)부분, (ㄷ)부분, (ㄹ)부분에 관한 E과 피고의 점유는 그들이 매수 당시부터 자신들의 소유인 이 사건 피고토지의 일부인 것으로 믿고 사용해 온 점유, 즉, 자주점유로 추정되는데, 원고 제출의 증거만으로는 그 각 점유가 타주점유였다는 사실이 적극적으로 입증되었다고 보기 어렵고, 그 각 점유기간의 합계가 20년을 넘으므로 점유취득시효가 완성되었다 할 것이다. 원고의 이 사건 청구는 점유취득시효가 완성되어 자신에게 소유권이전등기청구권을 가지는 사람을 상대로 점유 토지의 인도 등을 구하는 것이므로 신의칙상 허용될 수 없다.

○ 점유자의 자주점유는 민법 제197조 제1항에 의하여 추정되는 것이므로 부동산의 취득시효에 있어서 점유자는 적극적으로 그 점유의 권원의 성질에 따라 그 점유가 자주점유임을 주장 입증할 책임이 없고, 점유자의 점유가 타주점유임을 주장하는 상대방에게 그에 관한 입증책임이 있다(대법원 1983. 9. 13. 선고 83다카857, 858 판결 참조)○ E이 이 사건 피고토지를 매수할 당시부터 점유해 온 부지경계선(기존담장) 안쪽에 증축 등을 하기 위한 목적에서, 2000년경 양주군수로부터 공장 이전 및 설립의 승인을 받기 위해 작성한 토지이용계획도(을 제2호증의5) 및 2022년경 양주군수에게 공장 증축을 신고하기 위해 작성한 건축개요서(을 제3호증의 2)에 모두 이 사건 피고건물이 이 사건 피고토지 안에 있는 것으로 작성되었는바, E은 당시까지도 이 사건 경계침범 사실을 몰랐던 것으로 보인다.

○ 원고가 2017. 2. 23.자로 피고에게 보낸 내용증명(갑 제5호증)에 ‘현재 당사 소유로 되어있는 경기도 양주시 D 소재 토지에 대하여 2017년 2월 13.일 경계복원 측량을 실시한 결과, 귀사가 사용하고 있는 공장건물 및 사무실의 일부가 본건 토지의 경계를 침범하여 사용 중임이 밝혀졌습니다’라고 기재되어 있는바, 원고는 위 측량 이전에 이 사건 침범사실을 몰랐던 것으로

보인다. 위 시점을 기준으로, E과 피고의 각 점유기간의 합계는 이미 20년을 넘었다.

○ 원고는 E이 이 사건 원고토지의 일부를 승낙 받아 사용하는 기간에 3번 정도 경계측량을 하여 이 사건 경계침범 사실을 알게 되어 이를 E에게 통지하였다고 주장하나, 원고는 이를 인정할 증거가 제출하지 못하였다.

○ 원고는 당시 실시한 경계측량 결과의 일부라는 취지에서, 2009. 1. 9.자로 작성된 지적측량결과부(갑 제11호증의 1)와 경계복원측량성과도(갑 제11호증의 2)를 제출하였는데, 위 측량은 이 사건 원고토지와 이 사건 피고 토지의 경계를 복원하는 측량으로 보기 어려우므로 위 측량에서 이 사건 경계침범 사실이 밝혀졌다고 볼 수 없다.

○ 내용증명(갑 제7호증)에 첨부된 2021. 5. 28.자 경계복원측량 성과도는 이 사건 원고토지와 이 사건 피고 토지의 경계를 복원하는 측량으로 볼 수 있지만, 그 측량시점은 이 사건 소송이 제기되기 직전이다.

○ 앞서 본 각 사실관계, E이 이 법원으로부터의 증인 소환에 계속 불응한 점에 비추어 E의 확약서(갑 제9호증) 및 사실확인서(갑 제10호증)는 믿을 수 없다.

5. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최규현



