

인천지방법원 부천지원 2020. 9. 9 선고 2019가단101467(본소), 2019가단105360(반소) 판결  
[건물철거및토지인도 등 · 소유권이전등기]

---

## 전 문

원고(반소피고) A 주식회사

소송대리인 법무법인 인본 담당변호사 정준우

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 강혜진

변 론 종 결 2020. 8. 19.

판 결 선 고 2020. 9. 9.

## 주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 부천시 C 대 154㎡ 및 D 대 1,045.4㎡ 중 별지3 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 6.2㎡ 토지에 관하여 2017. 6. 5. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

- 본소 청구취지 : 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게,

부천시 C 대 154㎡ 및 D 대 1,045.4㎡ 양 지상의 별지1 목록 기재 건물 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 6.2㎡ 지상의 별지 목록 기재 건물 6.2㎡를 철거하고, 위 선내 (가)부분 6.2㎡을 인도하며, 28,812,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을 지급하고, 2019. 7. 23.부터 위 선내 (가)부분 6.2㎡을 인도할 때까지 월 216,000원의 비율에 의한 금원을 지급하라.

- 반소 청구취지 : 주문 제1항 기재와 같다.

## 이 유

본소와 반소를 함께 본다.

### 1. 인정 사실

가. 원고는 부천시 C 대 154㎡(이하 'C 토지'라 한다) 및 D 대 1,045.4㎡(이하 'D 토지'라 한다)를 소유하고 있다.

나. 피고는 1996. 12. 23. 별지1 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 매수하여, 1997. 6. 5. 위 건물에 관하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다.

다. 이 사건 건물은 1968. 1. 1. 사용승인을 받았고, 등기부등본상 부천시 D건물 E호 지상 건물로 기재되어 있으나(종전에는 부천시 소사구 F건물 E호로 기재되어 있다가 2001. 8. 7. 1979. 7. 15.자 환지처분에 따른 지번 변경이 등기부등본에 반영되어 부천시 D건물 E호로 변경되었다), 실제 현황은 부천시 G 대 34.7㎡(이하 'G 토지'라 한다)를 대지로 점유하고 있다. 피고는 1996. 12. 23. 이 사건 건물을 매수하면서 위 건물의 대지인 G 토지를 함께 매수하였고, 1997. 6. 5. G 토지에 관하여 매매를 원인으로 소유권이전등기를 경료하였다.

라. 이 사건 건물은 G 토지의 경계를 벗어나, 인접 토지인 C 토지 및 D 토지를 침범하여 및 별지3 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 6.2㎡(별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 6.2㎡도 같은 내용이지만 위 별지3 도면의

표시가 더 정확하다)와 같이 C 토지 및 D 토지 중 6.2㎡ 면적을 점유하고 있다(이하 이 사건 건물이 침범한 부분을 ‘이 사건 계쟁부분’이라 한다).

마. 이 사건 계쟁부분의 2009. 7. 11.부터 2020. 3. 10.까지의 임료 합계액은 28,812,000원이고, 2019. 7. 11.부터 2020. 3. 10.까지의 월 임료는 216,000원이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 8호증, 을 1 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 H의 임료감정결과, 변론 전체의 취지

## 2. 본소청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고 소유인 이 사건 토지 중 이 사건 계쟁부분을 점유사용하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 계쟁부분을 점유하는 이 사건 건물 부분을 철거하고, 이 사건 계쟁부분을 인도하며, 이 사건 계쟁부분 인도완료일까지 이 사건 계쟁부분 점유사용으로 인한 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

이에 대하여 피고는 이 사건 계쟁부분에 대한 점유취득시효 항변 및 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기의 반소 청구를 하므로 아래에서 살펴본다.

## 3. 피고의 취득시효 항변 및 반소 청구에 관한 판단

### 가. 점유취득시효의 완성

피고가 1997. 6. 5. 이 사건 건물을 매수하였음은 앞서 본 바와 같고, 갑 1, 4, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 건물은 1968. 1. 1. 사용승인을 받은 사실, 피고가 매수한 시점인 1997. 6. 5.부터 2018. 5. 30.경까지 위 건물의 현황에 변동은 없고 변론종결일 현재까지 이 사건 건물이 이 사건 계쟁부분을 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

이에 따르면 피고의 점유개시 시점인 1997. 6. 5.부터 20년이 경과한 2017. 6. 5.경 이 사건 계쟁부분에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고의 본소청구는 받아들일 수 없고, 피고의 반소청구가 이유 있다.

### 나. 원고의 악의의 무단 점유 주장에 관한 판단

## 1) 주장

이에 대하여 원고는, 이 사건 계쟁부분은 이 사건 건물 평면의 약 1/4(8평 중 약 2평)에 해당하여 통상 있을 수 있는 시공상 착오 정도를 넘어 상당한 면적으로, 피고가 이 사건 건물 매매계약 체결 당시에 인접 토지를 침범하였다는 것을 알고 있었다고 보이므로 약의의 무단 점유로 타주 점유에 해당한다고 주장한다.

## 2) 판단

살피건대, 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. 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 깨어진다. 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조).

앞서 인정한 사실 및 갑 7, 8호증, 을 1, 2, 4, 5, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 건물의 점유 면적은 26.45㎡이고, 그 대지인 G

토지의 면적은 34.7㎡이며, 인접 토지로 침범한 이 사건 계쟁부분은 6.2㎡로 별지3 도면의 표시 형태와 같이 토지의 경계선과 수평이 되게 건물의 외벽이 토지의 일부를 침범하여 건축되어 그 외벽이 경계구실을 하고 있는 점, ② 피고는 이 사건 건물을 현황 그대로 매수하였고, 그 대지인 G 토지를 함께 매수하였는데{이 사건 건물의 현황이 등기부등본상 대지의 표시와 다르지만, 피고의 전 소유자도 위 건물과 G 토지(종전에는 부천시 I로 지번이 기재되어 있었다)를 함께 소유하고 있었고, 피고는 이러한 설명을 듣고 이 사건 건물 및 실제 위 건물이 대지로 점유하고 있는 G 토지를 함께 매수하였으며, 이 사건 건물의 대지의 지번이 부천시 D건물 E호로 변경된 것은 피고가 건물을 매수한 후 2001. 8. 7. 과거 환지처분을 반영하여 국가가 직권으로 변경한 것이다}, 매수 당시 이 사건 건물 바로 옆에 인접하여 건물이 축조되어 있고 토지의 경계를 구분할 만한 다른 표식이 없어서, 위 매수 당시 이 사건 건물이 토지를 침범하였다는 점을 알기 어려워 보이고 소유의 의사로 점유를 개시했다고 보이는 점, ③ 이 사건 건물이 축조된 것은 1968. 1. 1.이고, 원고는 1983. 1. 18. C 토지 및 D 토지를 매수하였으며, 이후 피고는 1997. 6. 5. 이 사건 건물을 매수하였고 원고가 2018. 5.경 경계측량을 하기 전까지는 경계 침범에 대한 주장 및 분쟁이 없어서 사실상 피고의 점유는 평온, 공언했던 점 등을 종합하면, 피고의 이 사건 계쟁부분 점유가 악의의 무단 점유로 보이지 않는다. 따라서 원고의 위 항변은 이유 없다.

#### 다. 소결론

따라서 원고의 본소 청구는 피고의 점유취득시효 항변이 인정되므로 이유 없고, 원고는 피고에게 이 사건 계쟁부분에 관하여 2017. 6. 5. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김미진

별지