

인천지방법원 2020. 4. 29 선고 2018가단17753 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이상노

피 고 B

소송대리인 법무법인 씨티즌

담당변호사 홍진수

변론 종결 2020. 3. 25.

판결 선고 2020. 4. 29.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 인천 미추홀구 C 대 49.3㎡ 중 별지 감정도 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 7 부분 36㎡ 지상에 축조된 시멘트블록조기와지붕 단층주택의 일부 및 같은 감정도 표시 17, 16, 15, 18, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 4부분 7.1㎡ 지상에 축조된 스텐샷시조 기와지붕 단층 주택의 일부를 철거하고,

나. 인천 미추홀구 C 대 49.3㎡를 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다(청구취지변경신청서에는 '선내 나부분 7.4㎡'로 기재되어 있으나, 첨부된별지에 표시된 면적이 7.1㎡이므로, 위 기재는 옳기로 보아 주문과 같이 선행하기로 한다).

이 유

1. 인정사실

가. 인천 미추홀구 C 대 17.2㎡에 대하여 1974. 12. 23. 인천시 앞으로 소유권보존등기가 경료되고, 같은 날 '1964. 4. 29.자 매매'를 원인으로 하여 D(원고의 시어머니) 명의로 소유권이전등기가 경료되었으며, 2004. 9. 20. E 대 32.1㎡와 합병되어 현재의 인천 미추홀구 C 대 49.3㎡(이하 'C 토지'라 한다)가 되었다. 위 토지에 대하여 2008. 3.3. 원고와 F(원고의 전 배우자) 앞으로 1/2 지분씩 이전등기가 경료되었고, 이후 원고가 F의 지분을 이전받아 2016. 5. 18.부터 단독으로 위 토지를 소유하고 있다.

나. 인천 미추홀구 G 대 36.1㎡에 대하여 인천시 앞으로 소유권보존등기가 경료되고, 1980. 7. 15. '1960. 5. 1.자 매매'를 원인으로 하여 H(피고의 조부) 명의로 소유권이전등기가 경료되었으며, 1998. 5. 16. I 17.2㎡와 합병되어 현재의 인천 미추홀구 J대 55.9㎡(이하 'J 토지'라 한다)가 되었다. 피고는 1998. 5. 16. '1998. 5. 15.자 증여'를 원인으로 위 토지에 대한 소유권을 취득하였다.

다. J 토지와 C 토지는 바로 인접하여 위치하고 있고, 양 토지 지상에 피고 소유의 주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)이 건축되어 있는데, 이 사건 주택 중 별지 감정도표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 가 부분 36㎡ 및 같은 감정도 표시 17, 16, 15, 18, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 대부분 7.1㎡이 C 토지 지상에 축조되어 있고, 피고는 나머지 C 토지를 마당 등으로 사용함으로써 C 토지 전체를 점유·사용하고 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 7, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음)의

각 기재, 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 이 법원의 K에 대한 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 주택의 소유자인 피고는 특별한 사정이 없는 한 C토지의 소유자인 원고에게 C 토지 중 별지 감정도 표시 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 9의 각 점을 순차로 연결한 선내 7 부분 36㎡ 지상에 축조된 시멘트블록조 기와 지붕 단층주택의 일부 및 같은 감정도 표시 17, 16, 15, 18, 17의 각 점을 순차로 연결한 선내 나부분 7.1㎡ 지상에 축조된 스텐샷시조 기와지붕 단층 주택의 일부를 철거하고, 점유하고 있는 C 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 주장의 요지

피고의 조부인 H은 피고의 시어머니인 D으로부터 C 토지를 매수한 후 그 지상에 이 사건 주택을 건축하는 방법으로 점유를 개시하였고, 피고도 2002. 3. 14. 이 사건 주택에 대한 소유권이전등기를 경료한 후 C 토지에 대한 점유를 승계받아 현재까지 소유의 의사로 C 토지를 점유하였다.

건축물대장(갑 제3호증의 4)에서 확인되는 이 사건 주택의 허가 및 사용승인일인 1985. 6. 5.을 기준으로 보더라도 점유기간이 20년을 경과하여 점유취득시효가 완성되었으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

2) 판단

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 볼수 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 있지아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 그 추정은 깨어진다고 보아야할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 갑 제3, 14호증, 을 제12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음의 사정을 종합하여 보면, H의 C 토지에 대한 점유는 외형적 · 객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에 해당하여 자주점유의 추정이 깨어진다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 항변은 이유 없다.

가) 피고는 답변서에서 'H이 1970.경 C 토지 외 주변 토지를 매매로 취득하여 그 지상에 85㎡ 상당의 이 사건 주택을 건축하였고, 그 이후 면적의 변함 없이 개 · 보수만 이루어진 상태로 현재에 이르렀다'고 주장하였으나, 2019. 7. 16.자 준비서면에서는 '1964.경 둘째 아들인 L이 혼인을 하게 되자 C 토지를 매수하였고, J 토지에 건축되어 있던 기존 주택에 연달아 방을 늘리는 방법으로 증축하였다'라고 주장을 변경하였는바, 주장에 일관성이 없다.

나) H의 아들인 증인 M는 'H이 1964~1965.경 C 토지를 매수하여 기존 주택에 이어 방과 창고를 추가로 만들었고, 증인의 형수인 망 N가 1985.경 기존의 주택을 허물고 새롭게 주택을 신축하였다'라고 증언하였는바, 토지의 매수시기, 이 사건 주택의 건축과정 등에 대한 피고의 주장과 상이하다.

다) 1998. 12. 23. 작성된 이 사건 주택의 건축물대장에는 주택의 부지로 J 토지만이 기재되어 있고, 주택의 면적 역시 44.28㎡로 기재되어 피고의 주장과 차이가 있다.

라) H은 1980. 7. 15. J 토지에 대하여 소유권이전등기를 경료하였으므로, 그 무렵 C 토지에 대한 소유권이전등기를 경료하는 것도 충분히 가능하였을 것으로 보임에 도 2002. 7.경 사망할 때까지 이전등기절차를 이행하지 않았다. 피고의 주장에 의하면원고 측 가족들이 주변에 거주하고 있었고,

서로 매매계약의 존재에 대해 별 다툼이 없었다는 것인데, 수십 년 동안 이전등기가 이루어지지 않았다는 것은 납득하기 어렵다. H이 문맹이었기 때문에 등기절차에 어려움이 있었다는 취지의 피고 주장은 H이 1980.경 J 토지에 대한 이전등기를 경료한 바 있고, 1988.경 O아파트에 대한 소유권이 전등기를 경료한 사실도 있다는 점에서 설득력이 떨어진다.

마) 피고는 H의 자녀인 L, P이 매매계약서의 일부를 확인한 사실이 있고, 반쯤보관된 계약서로는 부족하다고 판단하여 D에게 계약서를 다시 작성해 줄 것을 요청하였는데, D이 계약서를 받은 뒤 돌려주지 않았고, 계약서를 새로 작성해주지도 않았다고 주장한다. 그러나 D이 계약서를 재작성해주지 않았음에도 기존 계약서의 반환을 요구하지 않았다는 것은 상식에 부합하지 않는다.

바) 한편 J 및 C 토지가 포함된 일대의 지역은 2005.부터 2015.까지 주택재개발정비사업구역에 포함되었고, 2018.경에는 도로확장공사구역, 주변공원 심터조성사업공사구역 등에 포함되어 각 토지의 소유자는 토지의 협의취득, 보상 등의 문제로 자신의 권리를 행사했는데, 이 과정에서 피고는 J 토지에 대한 소유권만 주장하였을 뿐 원고가 C 토지의 소유자로서의 권리를 행사함에 있어 아무런 이의를 제기하지 않았다.

사) 2018. 10.경 원고와 피고 사이에 있었던 대화를 기재한 녹취록을 보면, 피고는 원고의 소유권을 인정하는 전제에서 C 토지에 대한 매수대금을 논의하고 있음을 알 수 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 황지애

별지

감 정 도 (확대도)

인천광역시 미추홀구

N
NONE SCALE

상		하	
지목선	현황선	지 번	부 호
12.5	6.5	현물번호	

면 적 표					
지 번	부호	면적 (㎡)	구 조	비 고	
	가	36.0	49.3	건물 (기와)	
	나	7.1		가건물(스텐샷시)	
	다	4.2		공 지	
	라	2.2		공 지	
	마	0.7	3.0	건물 (기와)	
	바	1.2		공 지	제마선 기준 (면적번호 24-22)
	사	1.1		공 지	제마선 기준 (면적번호 24-22)