

전주지방법원 군산지원 2020. 3. 12 선고 2018가단5428(본소), 2019가단56164(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

재판경과

전주지방법원 2020. 10. 14 선고 2020나2673(본소), 2020나2680(반소) 판결

전주지방법원 군산지원 2020. 3. 12 선고 2018가단5428 판결

전 문

원고(반소피고) A(개명전성명 : B)

소송대리인 C

소송대리인 변호사 전석주

피고(반소원고) D

소송대리인 E

소송대리인 법무법인 최상

담당변호사 박계성

변론 종결 2019. 12. 12.

판결 선고 2020. 3. 12.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 익산시 F 대 23.1㎡ 중 별지1. 도면표시 1, 7, 6, 1의 각

점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 1.9㎡ 및 위 도면표시 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (L) 부분 15.8㎡에 관하여 각 2017. 4. 23.취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게가. 익산시 F 대 23.1㎡ 중 별지1. 도면표시 1, 7, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 1.9㎡ 지상 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 근린생활시설 건물 중 1층 점포 1.9㎡와 위 도면표시 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (L) 부분 15.8㎡ 지상 위 건물 중 2층 점포 15.8㎡를 각 철거하고, 위 (ㄱ) 부분 토지 1.9㎡를인도하고,

나. 4,442,110원 및 이에 대하여 2018. 9. 11.부터 이 사건 2019. 10. 22.자 청구취지및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하고,

다. 2018. 9. 11.부터 위 가.항 기재 (ㄱ) 부분 토지 1.9㎡의 인도완료일까지 월 4,240원의 비율에 의한 돈을, 2018. 9. 11.부터 위 가.항 기재 2층 점포 15.8㎡ 철거 완료일까지는 월 30,030원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 반소

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2006. 1. 20. 익산시 F 대 23.1㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 G 대 340.5㎡(이하 'G 토지'라 한다)의 소유권을 취득한 자이고, 피고는 2004. 10. 27. H 대 148.8㎡(이하 'H 토지'라 한다) 및 위 토지 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유권을 취득한 자이다.

나. 원고는 G 토지 지상의 건물에서 숙박업소를 운영하고 있고, 피고는 이 사건 건물에서 식당을 운영하고 있는데, 별지2. 지적도 기재와 같이 이 사건 토지는 피고의 식당 옆에 위치하고 있고, 원고는 이 사건 토지를 위 숙박업소를 위한 통로로 사용하고 있다.

다. 피고 소유의 이 사건 건물 1층은 이 사건 토지 중 별지1. 도면표시 1, 7, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 1.9㎡(이하 '(ㄱ) 부분 토지'라 한다)를 침범하여 건축되어 있고, 위 건물 중 2층은 1층 보다 더 옆으로 돌출되어 이 사건 토지 중 위도면표시 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 15.8㎡(이하 '(ㄴ) 부분 토지'라 한다)를 공중으로 침범하여 건축되어 있다.

라. 2008. 9. 11.부터 2018. 9. 10.까지의 위 (ㄱ), (ㄴ) 부분 토지에 대한 임료 합계액은 4,442,110원이고, 이 사건 변론종결일에 가까운 2018. 9. 10.경 (ㄱ) 부분 토지의 임료는 월 4,240원, (ㄴ) 부분 토지의 임료는 월 30,030원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을제1호증의 기재 내지 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 역사지사장에 대한 측량감정결과, 이 법원의
I 감정평가사무소장에 대한 임료감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물을 소유함으로써 원고 소유의 이 사건토지 중 (ㄱ), (ㄴ) 부분 토지를 점유·사용하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 위 토지를 침범한 부분인 이 사건 건물 1층 1.9㎡ 및 2층 15.8㎡를 각 철거하고, 위 (ㄱ) 부분 토지를 인도하고, 원고가 구하는 2008. 9. 11.부터 2018. 9. 10.까지의 위 (ㄱ), (ㄴ) 부분 토지에 대한 임료 상당의 부당이득액 합계 4,442,110원 및 이에 대한 지연손해금과 2018. 9. 11.부터 위 (ㄱ) 부분 토지 인도완료일 내지 위 건물 2층 15.8㎡ 철거완료일까지 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 건물은 전 소유자인 소외 J이 1976.경 건축하여 사용한 이후 피고가 2004. 10. 27. 소유권을 취득하였고, J과 피고는 위 건물을 소유함으로써 이 사건 토지중 (ㄱ), (ㄴ) 부분 토지를 20년간 점유하였으므로, J의 점유를 승계한 피고는 위 (ㄱ),(ㄴ) 부분 토지를 시효로 취득하였다.

나. 인정사실

- 1) J은 1976.경 이 사건 건물을 건축하여 사용승인을 얻었고, 1977. 6. 30. 위 건물에 관하여 소유권보존등기를 하였다.
- 2) 피고는 2004. 10. 27. J으로부터 H 토지 및 위 토지 지상의 이 사건 건물의 소유권을 이전받아 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) 한편, 이 사건 토지는 수회에 걸쳐 소유권자가 변동되었는데, 그 자세한 내역은 아래 표 기재와 같다.

순번	소유권자(지분권자)	소유권이전등기일	비고
1	K		

2	L, M	1990. 3. 17.	L 2/3지분 M 1/3지분
3	N, O	1990. 4. 25.	각 1/2
4	P	1993. 1. 20.	
5	Q	1997. 4. 23.	
6	R	1999. 2. 25.	
7	S	1999. 5. 7.	
8	T	2000. 11. 21.	
9	U	2001. 5. 7.	
10	V	2002. 12. 23.	
11	원고	2006. 1. 20.	

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증, 을 제3부터 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

다. 판단

1) 관련 법리

부동산에 대한 점유취득시효가 완성된 후 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 하지 않고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자 명의의 소유권이전등기가 경료된 경우라 하더라도 당초의 점유자가 계속 점유하고 있고 소유자가 변동된 시점을 기산점으로 삼아도 다시 취득시효의 점유기간이 경과한 경우에는 점유자로서는 제3자 앞으로의 소유권 변동시를 새로운 점유취득시효의 기산점으로 삼아 2차의 취득시효의 완성을 주장할 수 있다.

취득시효기간이 경과하기 전에 등기부상의 소유명의자가 변경된다고 하더라도 그 사유만으로는 점유자의 종래의 사실상태의 계속을 파괴한 것이라고 볼 수 없어 취득시효를 중단할 사유가 되지 못하므로, 새로운 소유명의자는 취득시효 완성 당시 권리의무 변동의 당사자로서 취득시효 완성으로 인한 불이익을 받게 된다 할 것이어서 시효완성자는 그 소유명의자에게 시효취득을 주장할 수 있는바, 이러한 법리는 새로이 2차의 취득시효가 개시되어 그 취득시효기간이 경과하기 전에 등기부상의

소유명의자가 다시 변경된 경우에도 마찬가지로 적용된다고 봄이 상당하다(대법원 2009. 7. 16. 선고 2007다15172,15189 전원합의체 판결).

한편, 물건에 대한 점유란 사회통념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 보이는 객관적 관계를 말하는 것으로서 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적 · 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람의 시간적 · 공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회통념에 따라합목적적으로 판단하여야 하고(대법원 1999. 3. 23. 선고 98다58924 판결 등 참조). 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2016. 3. 24. 선고 2014다207290 판결 등).

2) 취득시효 완성 여부

위 인정사실 및 앞서 본 법리에 의하면, J은 1976. 12. 31.1)부터 이 사건 건물을 소유하는 방법으로 이 사건 토지 중 (ㄱ), (나) 부분 토지{(ㄴ) 부분 토지는 이 사건건물의 부지라고 봄이 상당하고, 따라서 이 사건 건물의 소유자는 (나) 부분 토지까지점유하고 있는 것으로 보아야 한다)를 점유한 이래 Q이 1997. 4. 23. 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 이후로도 계속 점유하였고, 피고는 2004. 10. 27. J의 점유를 승계하여 현재까지 점유하고 있으며, 그 점유는 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유한 것으로 추정된다(민법 제197조 제1항).

따라서, Q이 소유권을 취득한 1997. 4. 23.부터 20년이 지난 2017. 4. 23. 위(ㄱ), (ㄴ) 부분 토지에 관한 점유취득시효는 완성되었고, 피고는 취득시효가 완성될 당시의 소유자인 원고에게 취득시효완성의 효과를 주장할 수 있다.

그러므로, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 토지 중 (ㄱ), (나)부분 토지에 관하여 2017. 4. 23.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 원고의 주장2) 및 판단

원고는, ① 원고가 2016.경 이 사건 건물이 이 사건 토지를 침범한 사실을 알고피고에게 내용증명을 발송하여 그 즈음 도달하였으므로, 피고의 점유는 위 시점에 타주 점유로 전환되었고, ② 피고 내지

J은 이 사건 건물을 소유할 때부터 위 건물이 이 사건 토지를 침범한다는 사실을 알고 점유를 개시하였으므로, 피고의 점유는 악의의 무단점유 내지 타주점유로서 점유취득시효를 인정할 수 없다고 주장한다.

먼저 첫 번째 주장에 관하여 살피건대, 점유의 시초에 자신의 토지에 인접한 타인소유의 토지를 자신 소유의 토지의 일부로 알고서 이를 점유하게 된 자는 나중에 그토지가 자신 소유의 토지가 아니라는 점을 알게 되었다고 하더라도 그러한 사정만으로는 그 점유가 타주점유로 전환되는 것은 아니라고 할 것인바(대법원 2001. 5. 29. 선고2001다5913 판결), 갑 제6, 7호증의 각 기재에 의하면, 원고가 2016. 8. 8. 피고에게 '이 사건 건물이 이 사건 토지의 일부를 침범하였으니 속히 철거하여 달라'는 취지의 내용증명을 발송하여 그 무렵 도달한 사실은 인정되나, 이러한 사실만으로 피고의 점유가 타주점유로 전환되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다음으로 두 번째 주장에 관하여 보건대, 위 인정사실을 종합하면 알 수 있는 다음과 같은 점, 즉 이 사건 건물 중 이 사건 토지를 침범한 부분의 면적이 매우 적은 점, 피고 소유의 H 토지의 면적이 이 사건 건물 1, 2층의 각 면적보다 넓은 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로 피고 내지 J이 이 사건 건물을 소유할 당시 이 사건 건물이 이 사건 토지의 일부를 침범한 사실을 알고도 무단 점유한 것이라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서, 원고의 위 주장은 모두 이유 없다.

4. 소결론

가. 피고가 원고 소유의 대지 일부를 소유의 의사로 평온, 공연하게 20년간 점유하였다면 피고는 원고에게 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있고 원고는 이에 응할 의무가 있을 것이니 피고가 위 대지에 관하여 소유권이전등기를 경료하지 못한 상태에 있다고 해서 원고가 피고에 대하여 그 대지에 대한 불법점유임을 이유로 그 지상건물의 철거와 대지의 인도를 청구할 수는 없는 것이다(대법원 1988. 5. 10. 선고 87다카1979 판결).

또한, 부동산에 대한 취득시효가 완성되면 점유자는 소유명의자에 대하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있고 소유명의자는 이에 응할 의무가 있으므로 점유자가 그 명의로 소유권이전등기를 경료하지 아니하여 아직 소유권을 취득하지 못하였다고 하더라도

소유명의자는 점유자에 대하여 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 없다(대법원 1993. 5. 25. 선고 92다51280 판결).

나. 피고가 이 사건 토지 중 (ㄱ), (나) 부분 토지에 관하여 2017. 4. 23.자 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 취득한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 이 사건 건물 중 일부에 대한 철거 및 위 (ㄱ) 부분 토지의 인도를 구할 수 없고, 부당이득반환 청구 역시 허용될 수 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 김현덕

- 1) 이 사건 건물의 사용승인일인 1976.의 마지막 날인 1976. 12. 31.을 점유개시일로 보았다.
- 2) 아래와 같이 법률적으로 주장한 것으로 선택한다.