

전주지방법원 2015. 7. 17 선고 2014가단15745(본소), 2014가단18287(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 등 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2015. 6. 16.

판결 선고 2015. 7. 17.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 전주시 완산구 C 임야 1,790㎡ 중 별지 도면표시 22, 24, 25-29, 14, 15-21, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 144㎡에 관하여 2010. 2. 4. 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 전주시 완산구 C 임야 1,790㎡ 중 별지 도면 표시 25, 26, 27, 18, 19, 20, 24,

25의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 96㎡ 지상 시멘트브릭조 슬레이트지붕 건물과 위 도면 표시 30, 31, 15, 16, 30의 각 점을 차례로 연결한 선내(ㄴ) 부분 9㎡ 지상 시멘트브릭조 슬레이트지붕 건물을 각 철거하고, 위 각 토지 부분을 인도하며, 5,996,250원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈 및 2014. 10. 30.부터 위 각토지 부분의 인도완료일까지 연 480,900원의 비율에 의한 돈을 각 지급하라.

반소 : 주문과 같다.

이 유

1. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 인정사실

- (1) D은 1980. 10. 2. 전주시 완산구 E 임야 13,884㎡에 관한 소유권이전등기를 마쳤다. 그 후 위 토지는 1995. 9. 15. 위 E 임야 8,723㎡와 위 F 임야 5,161㎡로분할되었다. 원고는 2008. 4. 22. 위 E 임야 8,723㎡에 관하여 2007. 11. 2.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- (2) 위 E 임야 8,723㎡는 2013. 10. 8. 위 C 임야 8,741㎡로 등록전환되었고,위 C 임야 8,741㎡에서 2013. 10. 8. 위 G 임야 689㎡와 위 H 임야 6,212가, 2013.11. 22. 위 I 임야 50㎡가 차례로 분할되어나가, 위 C 임야 1,790㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)로 되었다.
- (3) 한편 피고는 1978. 3. 30. 이 사건 토지에 인접한 전주시 완산구 J 대 104㎡(이하 '인접 토지'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- (4) 피고는 1990. 2. 4. 아버지 K로부터 인접 토지 지상의 미등기 건물에 관한 사실상 처분권을 증여받았다. 위 미등기 건물 중 주택의 일부가 이 사건 토지 중 별지도면 표시 (ㄱ) 부분 96㎡ 위에 있고, 화장실의 일부가 위 도면 표시 (ㄴ) 부분 9㎡ 위에 있으며(이하 위 미등기 주택 및 화장실을 '이

사건 건물'이라 통칭한다), 피고는 위도면 표시 (가) 부분 144㎡ 중 위 (ㄱ) 부분과 (ㄴ) 부분을 제외한 나머지 부분(이하 위나머지 부분을 '위요지'라 한다)을 이 사건 건물의 마당으로 점유·사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4, 5호증, 을 제1, 2, 4, 5, 6호증(가지번호 있는 것 포함)의 각 기재, 대한지적공사의 측량감정결과, 이 법원의 현장검증결과, 변론전체의 취지

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 원고 소유의 이 사건 토지 중 일부 위에 이 사건 각 건물을 소유함으로써 그 부지 부분을 점유하고 있고, 위요지 부분을 마당으로 점유하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 각 건물을 철거하고, 위 각 건물 부지 부분을 인도할 의무가 있으며(원고는 위요지 부분에 대한 인도는 청구하지 않았다), 피고는 이 사건 토지 중 이 사건 건물 부지 부분을 점유·사용함으로써 차임상당의 이득을 얻고 D과 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였으므로 D의 피고에 대한 부당이득반환청구권을 상속한 부분을 포함하여 원고에게 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 나아가 감정인 M의 임료감정결과에 의하면, 1990. 2. 4. 이후로서 원고가 구하는 2005. 4. 30.부터 2014. 10. 29.까지의 이 사건 건물 부지 부분 임료 합산액은 5,996,250원(= 5,482,290원 + 513,960원)인 사실이 인정된다. 따라서 피고는 원고에게 5,996,250원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2014. 5. 13.부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금 및 2014. 10. 30.부터 위 건물 부지부분의 인도완료일까지 원고가 구하는 연 480,900원(= 439,680원 + 41,220원)의 비율에 의한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

2. 본소청구에 대한 피고의 항변 및 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 항변 및 반소청구원인에 대한 판단

(1) 항변 및 반소청구원인 요지

피고는 1990. 2. 4.부터 이 사건 토지 중 건물 부지 부분 및 위요지(별지 도면 표시 22, 24, 25-29, 14, 15-21, 22의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 144㎡, 이하 통칭하여 '이 사건 토지

부분'이라 한다)를 20년간 소유의 의사로 점유하였으므로 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 철거하고 부당이득을 반환할 의무가 없다. 오히려 원고는 피고에게 이 사건 토지 부분에 관하여 2010. 2. 4. 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

(2) 판단

살피건대, 을 제3 내지 6호증(가지번호 있는 것 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고의 아버지 K가 1974. 9. 13. L로부터 미등기인 이 사건 건물(주택과 화장실)과 그 부지 부분 및 위요지(마당)를 매수하고 그 무렵부터 이를 점유한 사실, K는 1990. 2. 4. 사망하기 전에 피고에게 이 사건 건물에 관한 사실상 처분권을 증여한 사실, 그 후 피고가 20년 간 이 사건 토지 부분을 점유한 사실을 인정할 수 있고, 피고의 이 사건 토지 부분에 대한 점유는 소유의 의사로 평온, 공연하게 이루어진것으로 추정된다. 따라서 2010. 2. 4. 이 사건 토지 부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다 할 것이므로, 피고의 위 항변이 이유 있어 결국 원고의 이 사건 건물 철거청구와 그 부지 부분 인도 청구 및 부당이득반환청구는 모두 이유 없고, 원고는 특별한 사정이 없는 한 피고에게 이 사건 토지 부분에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할의무가 있다.

나. 원고의 재항변 등에 관한 판단

(1) 원고는, K가 이 사건 건물과 이 사건 토지 부분을 L로부터 매수할 당시 이 사건 토지의 분할 전 토지의 소유자는 L가 아니었는바, K는 L에게 처분권한이 없다는 사실을 잘 알면서 이를 매수하였으므로, K의 점유는 타주점유이고, 피고는 K로부터 이 사건 건물을 증여받은 것이 아니라 상속받았으므로, 피고의 점유 역시 타주점유라고 주장한다.

설령 피고가 K로부터 이 사건 건물을 상속받았다고 본다고 하더라도, 토지의 매수인이 매매계약에 의하여 목적 토지의 점유를 취득한 경우 설사 그것이 타인의 토지의 매매에 해당하여 그에 의하여 곧바로 소유권을 취득할 수 없다고 하더라도 그것만으로 매수인이 점유권원의 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었다고 단정할 수 없을 뿐만 아니라, 매도인에게 처분권한이 없다는 것을 잘 알면서 이를 매수하였다는 등의 다른 특별한 사정이

입증되지 않는 한 그 사실만으로 바로 그 매수인의 점유가 소유의 의사가 있는 점유라는 추정이 깨어지는 것이라고 할 수 없고(대법원 1993. 10. 12. 선고 93다1886 판결, 대법원 1996. 3. 22. 선고 95다53768 판결 등 참조), 민법 제197조 제1항이 규정하고 있는 점유자에게 추정되는 소유의 의사는 사실상 소유할 의사가 있는 것으로 충분한 것이지반드시 등기를 수반하여야 하는 것은 아니므로 등기를 수반하지 아니한 점유임이 밝혀졌다고 하여 이 사실만 가지고 바로 점유권원의 성질상 소유의 의사가 결여된 타주점유라고 할 수도 없을 것인바(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결, 대법원 2013.10.11. 선고 2013다43529 판결 등 참조), 을 제3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, K는 1974. 9. 13. L로부터 382,000원에 'N 부록와가 4간 접가 1동외 변소 1간 대지 26평 및 O 종중 산 약 30평'(이 사건 건물과 이 사건 토지 중 건물부지 부분 및 위요지)을 매수한 사실을 인정할 수 있고, 한편 갑 제4, 5호증의 각 기재에 의하면, 위 매수일시인 1974. 9. 13.경 이 사건 토지의 분할 및 등록전환 전 토지인위 E 임야 13,884㎡에 관하여는 소유권이전등기가 마쳐지지 않았고, 구 임야대장에는 P이 소유자로 등재되어 있던 사실은 인정되나, 원고가 제출한 증거들만으로는 K가 위일시경 매도인인 L에게 이 사건 토지 부분을 처분할 권한이 없다는 것을 잘 알면서 이를 매수하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 자주점유 추정이 깨어진다고 할 수 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

(2) 원고는, K가 1970.경 또는 늦어도 1972.경 이 사건 토지 부분에 관하여 아무런 권원이 없음을 잘 알면서 이를 무단으로 점유하여 그 지상에 이 사건 건물을 신축한 후 이를 점유하였으므로, K의 점유는 악의의 무단점유로서 타주점유이고, 피고는 K로부터 이 사건 건물을 증여받은 것이 아니라 상속받았으므로, 피고의 점유 역시 타주점유라고 주장한다.

살피건대, 설령 피고가 K로부터 이 사건 건물을 상속받았다고 본다 하더라도, 갑 제6호증에 '본 가옥에 저의 가족이 1972.부터 전입하여'라고 기재되어 있고, K가 1974. 9. 13. 이 사건 건물 및 이 사건 토지 부분을 매수한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 을 제7호증의 1의 기재만으로는 K가 1970.경 이 사건 건물을 신축하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 위 주장도 이유 없다.

(3) 원고는, K가 L로부터 이 사건 건물과 이 사건 토지 부분을 매수한 것이 아니라, 피고가 1987. 7.

20. 전주농지개량조합으로부터 인접 토지와 그 지상의 기왓집만을 매수한 다음 이를 증축하면서 무단으로 이 사건 토지 부분까지 점유하였으므로, 피고의 점유는 타주점유라고 주장한다.

살피건대, 갑 제8 내지 12호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 1974. 9. 13. 당시 인접 토지의 분할 및 행정구역 변경 전 토지인 전주시 완산구 Q의 소유 명의자가 R인 사실, 피고가 1987. 7. 20. 인접 토지에 관하여 1978. 3. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실은 인정되나, 위 인정사실만으로는 피고가 1987. 7. 20. 전주농지개량조합으로부터 인접 토지와 그 지상의 기왓집을 매수한 다음이를 증축하면서 이 사건 토지 부분까지 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

(4) 원고는, D이 이 사건 토지의 분필 및 등록전환 전 토지인 전주시 완산구 E 임야 13,884㎡에 관한 소유권이전등기를 마친 후 1995. 8. 8. 위 토지를 위 E 임야 8,723㎡와 위 F 임야 5,161㎡로 분할하기 위하여 측량을 하였는데, 그 측량 과정에서 이 사건 건물과 부지 부분 및 위요지에 빨간색 페인트로 경계가 표시되었고, 피고도 이를 알게 되었으므로, 그 무렵부터 피고는 타주점유자라고 주장한다.

살피건대, 부동산을 매수하여 이를 점유하게 된 자는 그 매매가 무효가 된다는 사정이 있음을 알았다는 등의 특단의 사정이 없는 한 그 점유의 시초에 소유의 의사로 점유한 것이라고 할 것이며, 나중에 매도자에게 처분권이 없었다는 등의 사유로 그 매매가 무효인 것이 밝혀졌다 하더라도 위와 같은 점유의 성질이 변하는 것은 아니라 할 것이므로(대법원 1994. 12. 27. 선고 94다25513 판결, 1981. 6. 9. 선고 80다469 판결, 1996. 5. 28. 선고 95다40328 판결 등 참조), 위와 같은 토지 분할 과정에서 측량이 이루어져 그 경계가 표시되어 피고가 이를 알게 되었다고 하더라도 점유의 성질이 변하여 타주 점유로 전환되지는 않는다고 할 것이므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

(5) 원고는, 피고가 K로부터 이 사건 건물 및 인접 토지를 증여받았는바, 증여 대상대지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하고 있으므로, 그 초과 부분 105㎡(이 사건 건물 부지 부분의 면적)는 단순한 점용권의 증여로 보아야 하므로 타주점유라고 주장한다.

살피건대, 피고는 1987. 7. 20. 인접 토지에 관하여 자기 명의로 1978. 3. 30.매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실, 피고는 1990. 2. 4.경 K로부터 이 사건 건물과 이 사건 토지 부분을

증여받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 인접 토지는 증여 대상 토지가 아닌데다가, 설령 K가 피고에게 인접 토지를 증여하였다고 하더라도, 피고는 인접 토지만 증여받은 것이 아니라 이 사건 건물 부지 부분(105㎡)을 포함한 이 사건 토지 부분(144㎡)도 K가 L로부터 매수한 부분으로서 K에게 이를 증여할정당한 권한이 있다고 믿고 이 사건 토지 부분을 증여 받았다고 할 것이다. 따라서 피고가 K로부터 인접 토지만 증여받으면서 그 인접 토지의 등기부상 면적을 상당히 초과한 부분(이 사건 건물 부지 부분)까지 점유한다는 인식을 가지고 있었다는 점을 전제로 한 원고의 위 주장도 이유 없다.

(6) 원고는, 피고가 D와 원고에게 이 사건 토지 부분에 관하여 정당한 권원을 주장한 적이 없고 또 2012. 3. 26.부터 이 사건 소제기일인 2014. 5. 2.까지 원고에게 약 2년간 지속적으로 매수의사를 표시하였으므로, 시효이익을 포기하였다고 주장한다.

살피건대, 갑 제2, 7호증의 각 기재만으로는 피고가 D와 원고에게 이 사건 토지 부분에 관하여 정당한 권원을 주장한 적이 없었다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 한편 갑 제6호증의 기재에 의하면 피고가 2012. 3. 26. 원고에게 보낸 내용통지문에 '이 사건 토지를 피고에게 매도하거나 임대료를 합리적인 선에서 제시해달라'고 기재한 사실은 인정되나, 위 내용통지문 내용의 대부분은 'L(S는 오기임이 명백하다)로부터 1974.경 가옥과 마당을 매수하였으나 등기를 마치지못하였을 뿐이다'라는 것이어서, 위와 같은 사정만으로는 피고가 시효의 이익을 포기하였다고 단정하기 어렵고, 또한 피고가 2012. 3. 26.부터 2014. 5. 2.까지 원고에게 지속적으로 이 사건 토지 부분에 관하여 매수의사를 표시하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

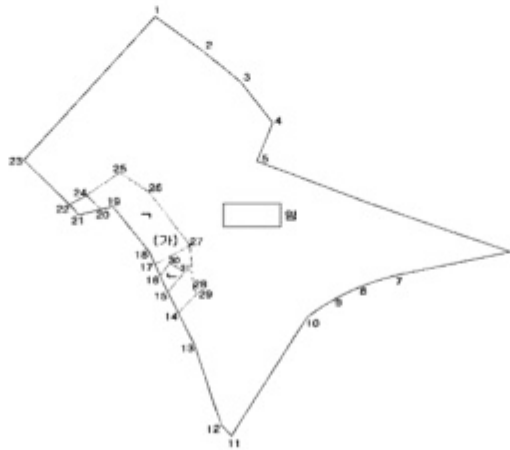
3. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 안영화

참 고 도

(전주시 완산구)



구분	비고
-----	지적도상
-----	건물도상

현황표시					
지번	면적(㎡)	부속	기호	면적(㎡)	비고
		428-14	1, 2, 3 ~ 21, 22, 23, 1	1,790	
	1,790	(가)	22, 24, 25-29, 14, 15-21, 22	144	건물도상 및 부속
		ㄱ	25, 26, 27, 17, 18 ~ 20, 24, 25	96	시정개발사업
		ㄴ	30, 31, 15, 16	9	시정개발사업

2014년 11월 14일
 대한지적공사 전라북도본부 전주시 지사
 감 정 인 : 지적기사