

전주지방법원 2017. 7. 21 선고 2016가단18304 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2017. 5. 19.

판결 선고 2017. 7. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 별지 목록 기재 제1부동산 중 별지 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 8, 9, 10, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 50㎡ 지상에 있는

1) 별지 도면 표시 25, 26, 27, 28, 29, 9, 32, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄱ 부분 25㎡ 주택,

2) 별지 도면 표시 18, 19, 20, 21, 24, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㄴ 부분 8㎡ 욕실,

3) 별지 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18의 각 점을 잇는 담장을

각 철거하고,

나. 별지 목록 기재 제1부동산 중 별지 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 8, 9, 10, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 50㎡ 토지를 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 제1부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)은 다음과 같이 소유권이 이전되었다.

① C 1974. 10. 8. 소유권이전등기(이전 소유자 D)

② 주식회사 국민은행 1984. 1. 26. 소유권이전등기

③ A 1991. 3. 2. 소유권이전등기

※ E는 대물변제를 원인으로 1999. 1. 18. 소유권이전등기를 하였으나, 2010. 6. 7. 합의해제를 원인으로 2010. 6. 7. 소유권이전등기를 말소하였다.

나. F은 1974. 2. 27. 별지 목록 기재 제2부동산(이하 '이 사건 피고 토지'라 한다)과 위 토지상 목조 와즙 평가건주택 건평 10평 건물을 매수하여 소유하고 있었는데, 1986. 8. 4. 부속건물인 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층주택 22.63㎡를 증축하였다(이하 '본래 건물과 증축된 부분을 합하여 '이 사건 건물'이라 한다).

다. 이 사건 피고 토지와 이 사건 건물의 소유권이전 경위

① G 2002. 8. 8. 소유권이전등기(등기원인: 2002. 8. 7. 매매)

② 피고 2015. 7. 24. 소유권이전등기(등기원인: 2015. 7. 22. 매매)

* 한편, 피고는 별지 목록 기재 제3부동산에 관하여 전주지방법원 전주등기소 2008. 8. 1. 접수 제44333호로 2008. 7. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고의 이 사건 토지 중 일부에 대한 점유

피고는 원고 소유인 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 8, 9, 10, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 50㎡ 지상에 다음과 같은 건축물을 소유함으로써 위

토지 부분을 점유하고 있다.

① 별지 도면 표시 25, 26, 27, 28, 29, 9, 32, 25의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄱ) 부분 25m² 주택

② 별지 도면 표시 18, 19, 20, 21, 24, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ) 부분 8m² 욕실

③ 별지 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18의 각 점을 잇는 담장

[인정근거] 갑 1 내지 7호증, 을 1, 2, 3호증의 기재, 한국국토정보공사 전주지사장에 대한 측량감정측탁결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 (나) 부분 50㎡ 지상에 있는 건축물과 담장을 철거하고, 위 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고 주장에 대한 판단

1) 피고 주장의 요지 F은 1988. 6. 13.부터 이 사건 건물을 증축하여 소유하는 방법으로 이 사건 토지 중 일부를 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하였고, G은 2002. 8. 8.부터 F의 점유를 승계하였다. 따라서 G은 2008. 6. 13. 원고를 상대로 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 권리가 있고, G으로부터 이 사건 건물을 매수한 피고에게 위 소유권이전등기청구권도 승계되었다. 따라서 원고가 피고에 대하여 건물철거와 토지인도를 구하는 것은 신의칙상 허용되지 아니한다.

2) F의 자주점유 여부에 관한 판단 민법 제197조 제1항에 의하여 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정된다. 그러나 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유취득의 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 하지 아니한 경우 등 외형적, 객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지

아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에는 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 깨어진다(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다1232 판결 참조). 위와 같은 법리와 앞서 든 각 증거에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, F이 이 사건 토지의 점유를 개시할 때에 원고 소유 토지의 경계를 침범한다는 사실을 알고 있었으므로, F의 점유는 무단점유로서 타주점유에 해당한다고 봄이 타당하고, 달리 F이 소유의 의사로 이 사건 토지 중 일부를 점유하였다고 인정할 증거가 없다. 따라서 F의 점유가 자주점유임을 전제로 한 피고의 주장은 이유 없다.

① 통상 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로 매매대상 토지의 면적이 공부상 면적을 상당히 초과하는 경우에는 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보아야 한다. 그리고 이러한 매수인의 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다.1) 이러한 사정은 건물을 신축하거나 증축하면서 타인의 토지를 점유하는 경우에도 마찬가지다.

② F은 1974. 2. 27. 이 사건 피고 토지를 매수하여 소유권을 취득할 당시 이 사건 피고 토지의 면적과 지상 건물의 내역에 관하여 알고 있었다고 보아야 한다. 이후 F은 1984. 8. 4.경 이 사건 토지의 경계를 침범하여 이 사건 토지 중 50m² 지상에 건물을 증축하여 점유하기 시작하였음은 앞에서 보았다.

③ F 소유였던 위 건물의 대지인 전주시 완산구 H 토지의 공부상 면적은 101m²에 불과하고, 이 사건 토지 중 경계 침범 면적은 50m²로서 피고 소유 토지 면적의 약 50%에 이른다.2) ④ 게다가 건물의 대지인 전주시 완산구 H 토지의 지적경계선의 형태에 비추어 건물 증축시 경계 침범 사실을 넉넉히 알 수 있었다고 보인다.

3. 결론

이 사건 청구는 이유 있어 인용한다.

판사김선용

별지

토지의 면적이 공부상 면적을 초과한다는 사실을 알고 있었고, 이들의 점유 역시 타주점유라고 봄이 타당하다.