

제주지방법원 2015. 12. 16 선고 2015나1741(본소), 2015나1758(반소) 판결 [건물철거 및  
토지인도 · 소유권이전등기]

---

## 재판경과

제주지방법원 2015. 12. 16 선고 2015나1741(본소), 2015나1758(반소) 판결

제주지방법원 2015. 5. 29 선고 2014가단1439 판결

## 전 문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2015. 11. 4.

판결 선고 2015. 12. 16.

**제1심판결** 제주지방법원 2015. 5. 29. 선고 2014가단1439(본소), 2014가단13999(반소) 판결

## 주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

## 청구 취지 및 항소 취지

1. 청구취지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 제주시 C 전 443㎡ 중 별지 제1 도면 표시 1, 2, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분 35㎡ 지상 목조 스레트지붕 단층 주택을 철거하고, 별지 제2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 토지 140㎡를 인도하고, 5,004,000원과 이에 대하여 2014. 5. 22.부터 2015. 5. 29.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 비율로 계산한 돈을, 2014. 5. 22.부터 별지 제2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 토지 140㎡의 인도 완료일까지 월 70,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

반소: 원고는 피고에게 제주시 C 전 443㎡ 중 별지 제2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 토지 140㎡에 관하여 2003. 4. 26. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

## 2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각한다. 반소 청구취지와 같은 판결을 구한다.

# 이 유

## 1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결문 제4면 [인정 근거] 중 "을 제3, 4, 5호증"을 "을 제1 내지 5호증"으로 고치는 외에는 제1심 판결 해당 부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

## 2. 원고의 본소 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 ① 피고 주택 중 별지 제1 도면 표시 1, 2, 4, 5, 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분 35㎡ 지상 목조 스레트지붕 단층 주택 부분을 철거하고, ② 마당 부분 토지 140㎡를 인도하고, ③ 피고는 적어도 2007. 5. 22. 이전부터 이

사건 토지 중 마당 부분을 점유 사용하여 왔으므로 위 마당 부분에 관하여 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 할 것이므로 그 부당이득으로서, 원고가 구하는 바에 따라 2007. 5. 22.부터 2014. 5. 21.까지의 임료 상당액 합계 5,004,000원과 이에 대하여 2014. 5. 22.부터 제1심 판결 선고일인 2015. 5. 29.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을, 2014. 5. 22.부터 위 마당 부분 토지의 인도 완료일까지는 월 70,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

### 3. 피고의 항변 및 반소 청구에 관한 판단

#### 가. 피고의 주장

피고의 시아버지인 F은 1932. 4. 8. I로부터 피고 토지와 이 사건 토지 중 마당 부분을 매수하여 그 곳에 있던 초가집에서 거주하여 왔는데, 당시 이 사건 토지 중 마당 부분과 나머지 부분은 2m가 넘는 돌담으로 구분되어 있었다.

F은 1963년경 거주하던 초가집이 화재로 소실되자 건물을 신축하였는데, 피고는 1983. 4. 26. F으로부터 위 주택과 토지에 관한 소유권이전등기를 넘겨 받았다. 이후 F이 1993. 8. 3. 사망한 후에는 피고의 장남 J이 위 주택에 거주하면서 이 사건 토지 중 마당 부분을 점유하여 왔다.

따라서 피고는 위 1983. 4. 26.로부터 20년이 지난 2003. 4. 26. 이 사건 토지 중 마당 부분을 시효로 취득하였으므로 원고의 본소 청구에 응할 의무가 없고, 오히려 원고는 피고에게 이 사건 토지 중 마당 부분에 관하여 2003. 4. 26. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

#### 나. 판단

1) F이 이 사건 토지 중 마당 부분을 매수하였는지에 관하여 피고의 위 주장은 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없으므로 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 취득시효 주장에 관하여 가) 통상 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로 매매 대상 토지의 면적이 공부상 면적을 상당히 초과하는 경우에는 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하며, 그러한 경우에는 매도인이 그 초과 부분에 대한 소유권을

취득하여 이전하여 주기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매로 보아야 하고, 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 2000. 4. 25. 선고 2000다348 판결 참조).

나) 위 인정 사실에 나타난 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고가 1983. 4. 22. 시아버지인 F으로부터 피고 토지 133㎡를 매수하여, 1983. 4. 26. 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 사실은 앞에서 본 바와 같은데(피고는 일관되게 F으로부터 위 토지 부분을 매수했다고 주장하므로 이와 다른 취지의 증인 K의 증언은 믿을 수 없다), 이에 이 사건 토지 중 마당 부분의 면적 140㎡를 더하면, 피고가 F으로부터 인도받은 면적은 합계 273㎡로서 피고 토지의 공부상 면적의 2배에 달하는 점, ② 피고 토지의 폐쇄등기부 등본과 구 토지대장에는 위 토지의 면적이 133㎡ 또는 40.4평으로 분명하게 기재되어 있어 피고로서는 피고 토지의 면적이 공부상 면적을 상당히 초과하는 것을 알았거나 충분히 알 수 있었을 것인 점, ③ 이 사건 토지 중 별지 제2 도면 표시 5, 6, 7의 각 점을 차례로 연결한 선 부분에는 오래된 돌담이 설치되어 있으나, 그 돌담이 설치된 시기나 이유 등을 확인할 자료가 없는 이상(증인 K은 L생으로서 위 돌담이 자신이 태어나기 전부터 있었다고 증언하였음에 비추어 보면 위 돌담이 L 전에 축조된 것으로 추정되나, 정확한 축조 시기를 알 수 있는 자료는 없다) 피고가 위 돌담을 경계로 특정하여 위 토지를 매수하였다고 단정하기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 매매 대상 토지의 면적이 공부상 면적을 상당히 초과하는 것으로 볼 수 있고, 이 경우 위 법리에서 밝혀진 바와 같이 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하다. 따라서 이 사건 토지 중 마당 부분에 대한 피고의 점유는 그 권원의 성질상 타주점유에 해당한다고 보아야 할 것이다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

3) 피고의 나머지 주장에 관하여 또한 피고는, 제1심 감정인 H의 감정 결과에 대하여 이 사건 토지의 지목이 '전'이고, 지금도 '전'으로 이용되고 있음에도, 이를 '대지'로 평가하여 이 사건 토지 중 마당 부분의 임료를 감정한 잘못이 있으므로 위 감정결과는 믿을 수 없다는 취지로 주장한다.

제1심 법원의 감정인 H의 감정 결과에 따르면, 감정인은 이 사건 토지 중 마당 부분의 임료를 감정함에 있어 비교표준지를 '대지'로, 거래사례 중 일부를 대지의 거래사례를 참작하여 임료를 평가한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 감정평가에 관한 규칙 제6조 제1항은 '감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하다'라고 규정하고 있는바, 이 사건 토지는 그 지목이 '전'이기는 하나, 피고가 점유하며 사용하고 있는 마당 부분은 현재 대지로 사용되고 있고, 그러한 이용이 불법적이거나 일시적인 이용이라고 볼 만한 자료도 없으므로 그 임료를 평가함에 있어 감정인이 대지를 비교표준지로 선정하고, 대지에 관한 거래사례를 참작한 데에 어떠한 잘못이 있다고 볼 수 없다.

피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

#### **4. 결론**

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**재판장판사허명욱**

**판사이승훈**

**판사고소영**

**별지**