

제주지방법원 2018. 6. 20 선고 2017나11933(본소), 2017나11940(반소) 판결 [토지인도 및
건물철거 · 소유권이전등기]

재판경과

제주지방법원 2018. 6. 20 선고 2017나11933(본소), 2017나11940(반소) 판결

제주지방법원 2017. 7. 11 선고 2016가단7967 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인지에스칼텍스주식회사

피고(반소원고), 피항소인A

변론 종결 2018. 5. 16.

판결 선고 2018. 6. 20.

제1심판결 제주지방법원 2017. 7. 11. 선고 2016가단7967(본소), 2016가단57047(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게, 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 5 내지 12, 5의 각 점을 순차로 연결한 선내(다) 부분 34m² 지상 철골강판구조 철골강판지붕 창고와 별지1 목록 제2항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 15, 16, 17, 18, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바) 부분 55m² 지상 철골강판구조 철골강판지붕 창고를 각 철거하고, 위 (다) 부분 34m², (바) 부분 55m², 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 12, 11, 13, 20, 1의 각 점을

순차로 연결한 선내 (나) 부분 75m² 및 별지1 목록 제2항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 1, 20, 13, 14, 15, 18, 19, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(마) 부분 117m²를 각 인도하라.

3. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.

4. 소송 총비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

주문 제2항과 같다.

나. 반소

원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게, 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 3 내지 11, 13, 20, 1, 2, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나), (다) 부분 합계 109m² 및 별지1 목록 제2항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 13 내지 19, 1, 20, 13의 각 점을 순차로 연결한 선내(마), (바) 부분 합계 172m²에 관하여 각 2012. 11. 12. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문 제1 내지 3항과 같다.

이 유

1. 기초사실

이 부분에 설시할 판결 이유는 제1심 판결문의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분의 소유자인 원고에게, 이 사건 제1, 2 침범 부분을 각 철거하고, 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 취득시효 항변에 관한 판단

1) 피고는 B로부터 분할 전 C 토지를 매수하여 소유권이전등기를 마친 1992. 11. 11.부터 20년 이상 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분을 점유하여 취득시효가 완성되었으므로, 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분을 점유할 정당한 권원이 있다고 주장하고, 이에 대하여 원고는 피고의 위 부분에 대한 점유는 타주점유에 해당한다는 취지로 주장한다.

2) 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로, 점유자가 취득시효를 주장하는 경우 스스로 소유의 의사를 증명할 책임은 없고, 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 취득시효 성립을 부정하는 자에게 증명책임이 있고, 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지는 점유자 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 한다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결, 대법원 2011. 7. 28. 선고 2011다15094 판결 등 참조).

그리고 위와 같이 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되나, 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 증명된 경우에는, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 2014. 3. 13. 선고 2011다111459 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실에다가 갑 제3, 4, 6호증의 각 기재 및 변론

전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 부동산을 매수하려는 사람은 통상 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로, 매매로 인하여 점유를 넘겨받게 되는 토지 부분의 면적이 등기부 등 지적공부상의 면적을 상당히 초과하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하고, 그러한 경우에는 매도인이 그 초과 부분에 대한 소유권을 취득하여 이전하여 주기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 초과부분의 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다고 할 것인데(대법원 2000. 4. 25. 선고 2000다348 판결, 2009. 4. 23. 선고 2008다95649 판결 등 참조), 피고가 점유·사용하여 온 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분의 면적 합계는 281㎡인바, 이는 피고가 1992년 B로부터 매수한 토지의 면적인 884㎡의 약 32%에 달하여 이를 모두 피고 소유 토지로 알았다고 보기에는 그 면적이 상당히 넓은 점, ② 2004년경 당시 I를 운영하던 피고가 이 사건 제1, 2토지의 일부(각 6평, 28.5평)를 침범하여 사용하고 있음을 이유로 원고와 피고 사이에 그 부분의 임대차계약에 대한 논의가 있었던 것으로 보이는 점, ③ 이후 피고가 운영하는 주식회사 J(이하 'J'이라 한다)과 원고는 2008. 1. 3.경 이 사건 제1, 2토지를 포함한 원고 소유의 토지 및 그 지상 건물에 관하여 임대차계약을 체결하였는데, 그 임대차계약 19조는 이 사건 제1, 2토지 중 임대차 면적을 제외한 나머지 부분 중 일부(각 19.8㎡, 94.5㎡, 이는 2004년경 임대차계약 논의 당시의 침범 부분 면적과 거의 동일하다)를 이미 J이 점유하고 있음을 이유로, J이 원고에게 그 사용에 대한 점용료로 1,478,000원을 지급하고 추후 원고가 요청하는 경우 조건 없이 그 토지지상의 건물을 철거하고 원상회복하기로 정하였고, J은 위 계약 당일인 2008. 1. 3. 원고에게 위 1,478,000원에 부가가치세 10%를 합한 1,625,800원을 송금한 점, ④ 비록 위 과정에서 피고가 무단 점유 사실을 인정한 위 각 부분은 그 면적이 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분의 면적에 미치지 못하지만, 이는 위 임대차계약에서는 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분 중 피고가 창고 등을 건축하여 점유한 부분을 한정하였기 때문으로 보이고, 달리 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분과 다른 부분이라고 볼 만한 사정도 찾을 수 없으므로, 결국 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분의 일부라고 보이는 점 등을 종합하여 보면, 피고는 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분 토지의 소유권 취득 원인이 될 만한 매매 등의 법률행위 없이 그러한 사정을 알면서 이를 점유하였다고 봄이 상당하고, 이로써

피고가 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분을 소유의 의사로 점유하였다는 추정은 깨어진다고 할 것이다.

따라서 원고의 타주점유 주장은 이유 있고, 피고의 자주점유를 전제로 한 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분에 관한 점유취득시효 항변은 받아들일 수 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

피고는 1992. 11. 11.경부터 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분을 점유하여 취득시효가 완성되었으므로 원고는 피고에게 위 부분에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다고 주장하고, 이에 대하여 원고는 피고의 점유는 타주점유이므로 취득시효가 완성되었다고 볼 수 없다고 주장한다. 살피건대, 피고의 점유가 자주점유라는 점에 관한 추정이 깨어졌음은 앞에서 본 바와 같으므로, 피고의 위 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 이유 있어 인용하고 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 피고에 대하여 이 사건 제1, 2 침범 부분의 철거와 이 사건 (나), (다), (마), (바) 부분의 인도를 명하며, 피고의 반소 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김진영

판사김봉준

판사이혜진

별지