

제주지방법원 2019. 9. 15 선고 2016가단6360,2017가단192 판결 [2016가단6360(본소)

건물철거 및 토지인도
2017가단192(반소) 소유권이전등기]

재판경과

제주지방법원 2019. 1. 16 선고 2017나2007(본소), 2018나770(반소) 판결

제주지방법원 2017. 9. 15 선고 2016가단6360 판결

전 문

원고(반소피고) a

소송대리인 변호사

피고(반소원고) b

피 고 1.c

2.d

3.e

변론종결 2017.8.18.

판결선고 2019.9.15.

주 문

- 가.피고(반소원고), 피고 d,e은 각 1/3 지분에 관하여 서귀포시 f과수원 1,739㎡중 별지 1 도면 표시 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1의 각 점을 순차로 연결한 선내 가부분 73㎡ 지상 돌담 및 시멘트벽돌조 칼라강판지붕 건물을 철거하고, 위 가부분 73㎡ 지상 돌담 및 시멘트벽돌조 칼라강판지붕 건물을 철거하고, 위 가부분 73㎡ 토지를 인도하고,,
- 나.피고 c은 위 가항 기재 건물에서 퇴거하라.
- 2.피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
- 3.소송비용 중 본소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고) 및 피고들이 부담하고 , 반소로 인하여 생긴 부분은 피고(반소원고)가 부담한다.
- 4.제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소:주문 제1항과 같다.

반소:(반소피고, 이하'원고'라고만 한다)는 피고(반소원고)에게 서귀포시 f과수원 1,739㎡ 중 별지 2 도면 표시 1,2,3,4,5,6의 각 점을 순차로 연결한 선내 가부분 70㎡ 에 관하여 2016.3.30. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1.기초사실

가.원고와 g,h 은 2016.1.29. 서귀포시 i 과수원 2,133㎡를 매수하여 각 1/3 각 지분씩 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 위 토지는 2016.5.3. j과 합병되었다가 2016.6.7.위 토지에서 f과수원 1,739㎡(이하'이 사건 토지'라 한다)가 분할되었다.

나.한편 이 사건 토지 중 별지1 도면 표시 가부분 73㎡ 지상에 k 소유의 거물(이하'이 사건 건물'이라 한다) 과 돌담이 있는데 k(이하 '망인'이라 한다)은 2004.10.11. 사망하였고 자녀인 피고 d,e 피고(반소원고)가 각 1/3 지분씩 상속하였다.

다.피고 c은 현재 이 사건 건물에 거주하고 있다.

[인정근거]

피고 c, 피고(반소원고) 다툼 없는 사실,갑 제1 ,6 내지 10호증,을다 제1호증(가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 각 측량감정촉탁결과 변론 전체의 취지

피고 d,e: 자백간주

2.피고 d,e에 대한 청구에 관한 판단

가.청구의 표시

원고 외 2인의 공유인 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물 및 돌담이 있으므로 피고들은 원고에게 이 사건 건물 및 돌담을 철거하고, 위 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

나.적용법조:자백간조(민사소송법 제208조 제3항 제2호).

3.피고 c 및 피고 (반소원고)에 대한 청구에 관한 판단

가.당사자의 주장

1)원고의 주장

원고는 이 사건 토지의 공유자 중 한명인데, 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물과 돌담이 있으므로 원고에게 이 사건 건물의 소유자인 망인이 상속인인 피고 d,e 피고(반소원고)는 이 사건 건물 및

돌담을 철거하고 위 부분을 인도할 의무가 있으며 피고 c은 이 사건 건물에서 퇴거할 의무가 있다.

2) 피고 c 및 피고(반소원고)

피고(반소원고)는 1996.3.30. 당시 이 사건 토지의 소유자이던 망 l로부터 이 사건 건물 부분을 포함한 330㎡를 매매대금 600만원에 매수하여 그 무렵부터 현재까지 20년 이상 소유의 의사로 점유하였는바, 원고는 피고(반소원고)에게 이 사건 건물 부분에 관하여 2016.3.30. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 또한 원고 등은 피고(반소원고)가 이 사건 건물 부분에 관하여 점유취득시효 주장을 하고 있다는 사실을 알고 매매대상에서 제외한 후 매수하였다.

피고 c은 피고(반소원고)로부터 이 사건 건물을 임차하여 적법하게 점유하고 있다.

4.판단

가.원고 등의 소유권 유무

피고(반소원고)는 원고가 이 사건 건물 부분을 제외하고 매수하여 위 부분에 관한 소유권이 없다는 취지로 주장하므로 살피건대, 원고 및 g,h 이 이 사건 토지 전체에 관한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같고, 을다 제13 내지 20호증(가지번호 포함)의 각 기재만으로는 원고의 매매계약 목적물에 이 사건 건물 부부이 제외되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없어, 피고(반소원고)의 위 주장은 이유 없다.

나.피고(반소원고)의 점유취득시효 완성 여부

1)민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있다 할 것이다. 그런데 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의

원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계 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 행사하는의미를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적인 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적.객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 그 추정은 깨어진다고 보아야 할 것이다. 그러므로 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없어 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에도 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이다(대법원 1997.8.21. 선고 95다28625 판결 참조).

2)이 사건에서 보건대, 이 사건 토지 중 망인의 소유의 이 사건 건물 및 돌담이 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 나아가 피고(반소원고)가 1996.3.30. 망 I 으로부터 이 사건 건물 부분을 포함한 토지를 매수하였는지에 관하여 보건개, 을다 제9 내지 12호증의 각 기재만으로는 피고(반소원고)가 1996.3.30. 망 I 으로부터 이 사건 건물 부분을 포함한 토지를 매수하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며 앞서 본 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 이 사건 거물에 관하여 1935.경 사용승인이 있었던 것으로 보이고 피고(반소원고)의 주장에 의하더라도 1962.경 이 사건 건물을 건축한 이후 1985.경 망인 소유의 서귀포시 m를 분할하는과정에서 이 사건 건물이 이 사건 토지에 침범한 사실을 알게 되어 당시 이 사건토지의 소유자인 I 에게 여러 번 요청끝에 1996.3.30.경 매수하였다는 것인바, 이 사건 건물의 토지 부분이 타인 소유임을 인식하고 있었다고 할 것이어서 위 매매사실이 인정되지 않는 이상 1996.3.30. 경부터 점유가 자저점유로 전환되었다고 보기는 어려운 점, 피고(반소원고)는 이 사건 건물의 토지 부분을 매수하였음을 인정할만한 매매계약서, 매매대금 자료 등을 제출하지 못하고 있는 점, 이 사건 토지는 I 소유였다가 2004.3.19. n에게 2007.8.23. o 영농조합법인에게 2016.1.29. 원고 등에게

각 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐지는 등 여러 차례 소유자가 변경이 되었음에도
또는 그 이후의 소유자에게 매매계약에 따른 소유권이전등을 요구한 사실은 없어 보이는 점 등을
종합하여 보았을 때 이 사건 건물을 통한 망인 및 피고(반소원고) 등의 점유는 그 소유권취득의
원인이 될 수있는 법률행위 기타 법률요건없이 그와 같은 사실을 알면서 한 무단점유로 보인다.
따라서 피고(반소원고)의 점유가 자주점유라는 추정은 깨어졌다고 보아야 할 것이어서 피고의 이
부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

다.본소에 관한 판단

1)피고(반소원고)에 대한 청구

위 인정사실에 의하면 피고(반소원고)는 이 사건 토지의 소유자 중 한명인 원고에게 이 사건 건물 및
돌담을 철거하고 위 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

2)피고 c에 대한 청구

건물이 그 존립을 위한 토지사용권을 갖추지 못하여 토지의 소유자가 건물의 소유자에 대하여 당해
건물의 철거 및 그 대지의 인도를 청구할 수 있는 경우에라도 건물소유자가 아닌 사람이 건물을
점유하고 있다면 토지소유자는 그 건물 점유를 제거하지 아니하는 한 위의 건물 철거 등을 실행할수
없고, 따라서 그때 토지소유권은 위와 같은 점유에 의하여 그 원만한 실현을 방해당하고 있다고 할
것이므로 토지소유자는 자신의 소유권에 기한 방해배제로서 건물점유자에 대하여 건물로부터의
퇴출을 청구할 수있다고 할 것이고, 이는 건물점유자가 건물소유자로부터의 임차인으로서 그
건물임차권이 이른바 대항력을 가진다고 해서 달라지지 아니한다 할 것이다(대법원 2010.8.19.선고
2010다43801 판결 등 참조)

위 법리에 비추어 보면, 피고 c이 피고(반소원고) 사이에 이 사건 건물에 대한 임대차계약을 체결하고
위 건물을 점유하고 있다 하더라도 토지소유자인 원고는 자신의 소유권에 기한 방해배제로서
건물점유자에 대하여 건물로부터의 퇴출을 청구할 수 있다고 할 것이므로 피고 c의 주장은 이유 없다.

라.반소에 관한 판단

이 사건 건물 부분에 관한 취득시효가 완성되었다고 보기 어려운 사실은 앞서 본 바와 같으므로
피고(반소원고)의 이 부분 주장은 이유 없다.

5.결론

그렇다면 원고의 피고들 및 피고(반소원고)에 대한 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고,
패소(반소원고)의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판 사 윤

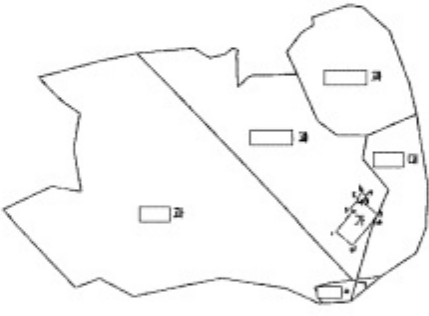
별지1

도 면

토지 소재	서귀포시 [] 1 필	축적	1 1200
측량자	2017년 7월 4일 지적기사 []	측량결과도	2017년 7월 4일 작성일자 지적기능사 []

2155-14

법령	명칭
[]	건물외벽선
[]	매립면
[]	
[]	



지번 부호	면적(㎡)	비고
[]가	73	주택
[]		
[]		
[]		
[]		
[]		
[]		
[]		
[]		

지적현황측량 결과도에 의하여 작성하였습니다.

2017년 7월 4일

한국국토정보공사 서귀포지점



별지2

도면

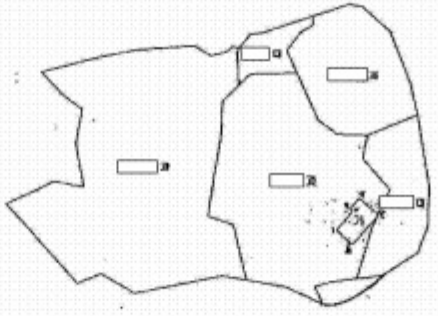
문자 소재	서귀포시 [] 1월	축척	1:1200
측량자	2016년 2월 2일	측량성격도	2016년 2월 2일
	지적기사 []	작성자	지적기사 []

현황 표시

범례	명칭
—	지적선
—	건물외벽선

면적 표시

지번 번호	면적(m ²)
[] 지	70



지적현황측량 결과도면 의하여 작성하였습니다.

2016년 2월 3일

한국국토정보공사 서귀포지

