

창원지방법원 마산지원 2016. 1. 29 선고 2015가단102999(본소), 2015가단9014(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2016. 1. 22.

판결 선고 2016. 1. 29.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 경남 함안군 C 전 2,588㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 16㎡에 관하여 2015. 5. 18.자 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 경남 함안군 C 전 2,588㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 16㎡ 지상 철파이프조 샌드위치 판넬지붕 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하라.

반소 : 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 경남 함안군 C 전 2,588m²(이하 'C'라 한다)의 소유자이고(1998. 3. 31.

소유권이전등기를 마침), 피고는 위 토지에 바로 붙어 있는 경남 함안군 D 전 179m²(이하 'D'라 한다)의 소유자이다(1995. 5. 18. 소유권보존등기를 마침).

나. 피고는 C와 D 사이의 경계 중 별지 도면 표시 직사각형 부분에 축사(이하 '이 사건 축사'라 한다)를 지어 소유하고 있는데, 이 사건 축사 중 일부가 C 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가) 부분 16m²(이하 '이 사건 침범부분'이라 한다)를 침범하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 1, 2의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁결과, 이 법원의 현장검증결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 본소 청구원인에 대한 판단

피고 소유의 이 사건 축사가 원고 소유 토지인 이 사건 침범부분 위에 지어져 있는 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고에게 점유할 권한이 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 피고는 원고에게 이 사건 침범부분 지상의 축사를 철거하고 위 토지를 인도하여야 한다.

나. 피고의 항변 및 반소 청구에 대한 판단

1) 피고 주장의 요지 이 사건 침범부분은 D와 일체를 이루고 있어 피고로서는 D의 일부로 인식한 채 늦어도 D에 대하여 소유권보존등기를 한 1995. 5. 18.부터 현재까지 20년 이상 소유의 의사로 점유하였다. 따라서 이 사건 침범부분에 관하여 2015. 5. 18.경 피고의 점유취득시효가 완성되었으므로, 피고는 이 사건 침범부분을 점유할 적법한 권한이 있고, 오히려 원고가 피고에게 이에 관하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

2) 피고의 점유취득시효 완성 여부에 대한 판단 피고가 이 사건 축사를 신축한 1997년경부터

현재까지 이 사건 침범부분을 점유하여 왔다는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 원고는 피고가 그 이전인 1995. 5. 18.부터 위 신축 이전까지 이 사건 침범부분을 점유한 사실은 인정할 수 없고, 피고가 이 사건 침범부분을 무단으로 점유하였으므로 피고의 점유는 타주점유라고 다룬다. 따라서 이 사건의 쟁점은 피고의 점유가 시작된 시기와 자주점유 여부이므로, 이에 관하여 살펴본다.

을 제12 내지 21호증(가지번호 포함)의 각 기재 또는 사진 영상과 이 법원의 현장검증결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고는 부친 E와 함께 1988년경부터 D 및 이에 바로 붙어 있는 F, G 토지 등 지상에서 축산업을 해 오다가 1992. 3. 5. 위 F 토지를 사업장 소재지로 하여 'H'이라는 상호로 사업자등록도 한 사실(F 토지는 피고의 부친 E가 1974년경 매수하여 1981년경 소유권이전등기를 마쳤고, G 토지는 피고가 2008년경 소유권보존등기를 마쳤다), ② 피고는 1997년 5월경 D 및 F, G 토지 등 5필지 지상에 기존축사(89년경에 만들어진 것으로 보인다)를 증축하거나 새로운 축사를 신축하기 위한 건축신고를 하였고 이 사건 축사는 이에 따라 그 무렵 지어진 사실, ③ 피고는 위 건축신고 당시 기존건물 및 신축건물의 위치와 크기 등을 표시한 평면도를 작성하여 제출하였는데, 위 도면상 이 사건 축사(을 제15호증의 1의 세 번째 쪽 도면 중 '축사3호동'으로 표시된 부분으로 보인다)는 그 위치상 D로 판단되는 토지 내부에 위치하는 것으로 그려져 있는 사실, ④ 원고는 I 주식회사(이하 '주식회사'는 생략한다)의 대표이사인데, I은 레미콘을 생산하는 업체로 1990년경에 설립되어 그 무렵부터 C에 바로 붙어 있는 J 공장용지 12,976m² 지상에 공장을 건설하기 시작하였고 피고가 운영하는 목장과 경계를 분명히 하기 위하여 C 내에 소나무를 수 그루 식재한 사실, ⑤ 위 소나무는 현재 일부가 남아있고 일부는 고사한 채 흔적만 남아 있는 상태인데 그 위치가 이 사건 침범부분으로부터 위 공장 쪽으로 최소 1~2미터 가량 떨어져 있는 사실, ⑥ 이 사건 축사는 그 부지 전체가 평평하고 반듯한 직사각형 형태로 되어 있고, 주변의 지형을 보면 D 및 이 사건 침범부분은 축사 부지와 콘크리트바닥, 도로로 이루어져 있는데 그 전체가 I공장부지인 J에 비하면 언덕으로 볼 수 있는 매우 높은 위치에 있으며, 그 사이에 있는 C는 이 사건 축사 끝부분부터 위 공장까지 급격한 경사를 이루고 있을 뿐만 아니라 특별히 사용 또는 관리되지 않아 수풀이 가득 우거져 있는 사실, ⑦ 이 사건 침범부분 옆에는(I 방향으로) 피고가 모친이 예전에 닭을 키운 닭장이라 주장하는 구조물도 존재하고 있는 사실, ⑧ I 공장 건설이 시작된 이후 이 사건

축사가 신축되기 전인 1994년 무렵 피고는 이 사건 축사 부지를 가축 분뇨 퇴비장으로 사용하면서 분뇨를 상당량 적재해 두고 있었던 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 축사 인근은 높지, 경사 등 자연적으로 형성된 지형이 경계 역할을 해왔고 토지 소유자들 역시 이를 지적도상의 경계와 동일하게 인식하기 쉬워 보이는 점, 원고가 I 공장 건설을 시작할 무렵에는 피고가 이미 바로 옆에서 목장을 운영하고 있었으므로 원고로서는 당시에 각 토지 간의 경계를 확인하였을 것으로 보이는 점(원고는 C를 1998년경에 취득하였으나 그 전소유자인 K는 1994년경 위 토지를 취득하였고 그는 I의 직원으로 보인다), 원고 또는 I이 공장 건설 과정에서 스스로 소나무를 식재할 때는 그 위치를 피고 운영 목장과 경계에 잡았다고 보는 것이 합리적인 점, 피고는 C 중 이 사건 침범부분 뿐만 아니라 거기에서 I 쪽으로 더 나아간 부분까지(닭장) 사용한 것으로 보이는데 원고 또는 I이 설립 직후부터 피고와 오랜 기간 동안 분쟁을 겪고 있었음에도 불구하고 위 점유에 대하여는 어떠한 이의도 제기하지 않았다면 이는 피고의 점유가 경계에 따른 정당한 점유라고 생각하였기 때문이라고 보이는 점, 피고는 1997년경 건축신고를 하기 전에 축사의 신축을 준비하면서 부지에 맞추어 축사 위치를 선정하고 그 크기를 정하는 등 사전작업을 하고 그 결과 앞서 본 도면을 작성하였을 것인데 위 도면을 보면 피고는 그 이전부터 D를 이 사건 축사의 부지 전체가 포함된 토지로 인식하며 사용해 왔을 것으로 추측되는 점 등의 여러 사정이 드러난다.

이에 의하면 결국 피고는 늦어도 D에 대하여 소유권보존등기를 한 1995. 5. 18.부터 현재까지 이 사건 침범부분을 D와 일체로 인식한 채 분뇨 퇴비장 또는 축사 부지로 사용하며 점유해 온 것으로 판단되고, 그 점유는 민법 제197조 제1항에 의하여 소유의 의사로 평온, 공연하게 한 것으로 추정된다.

원고는 피고의 점유가 타주점유라고 주장하나, 자주점유의 추정을 반복할 만한 사정을 입증하지 못하고 있고 앞서 본 사실 또는 사정들에 의하면 피고의 소유의 의사는 충분히 인정된다. 또한 원고가 2015년 4월경 경계측량을 한 후 이 사건 축사 가까이에 대나무를 식재하였다는 등의 사정만으로는 피고 점유의 평온성이 상실되는 것도 아니다. 따라서 점유 기산일인 위 1995. 5. 18.로부터 20년이 경과한 2015. 5. 18.경 이 사건 침범부분에 대한 피고의 점유취득시효는 완성되었다.

다. 소결

그렇다면 이 사건 침범부분에 대하여 원고에게 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 가지는 피고의 점유는 정당한 권원에 기한 것이므로 철거 및 인도를 구하는 원고의 본소 청구는 받아들일 수 없고, 반소 청구에 따라 원고는 피고에게 이 사건 침범부분에 관하여 2015. 5. 18.자 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 본소 청구를 기각하고, 피고의 반소 청구를 인용한다.

판사남혜영

별지