

창원지방법원 통영지원 2017. 1. 25 선고 2016가단1389(본소), 2016가단23983(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

변론 종결 2017. 1. 11.

판결 선고 2017. 1. 25.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 거제시 C 대 381㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 35㎡ 지상 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소 : 주문과 같다.

○ 반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 거제시 C 대 381㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 35㎡에 관하여 2013. 12. 30. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라(피고가 반소장에

기재한 '50m²'는 '35m²'의 오타이다).

이 유

1. 인정사실

가. D은 1993. 11. 17. 거제시 C 대 381㎡(이하 '이 사건 C 토지'라 한다)에 관하여 증여를 원인으로 하여 소유권이전등기를 경료하였다. 이후 D은 1997. 5.경 이 사건 C 토지 위에 있던 기존 주택을 철거하고, 1997. 9. 18. 조적조 (벽돌조) 슬래브지붕 단층 주택 및 창고, 화장실을 신축하여 1999. 12. 1. 위 주택에 관하여 소유권보존등기를 경료하였다.

나. 원고는 2006. 3. 4. D으로부터 이 사건 C 토지 및 지상 주택을 매수하고 2006. 3. 20. 위 토지 및 주택에 관하여 소유권이전등기를 경료하였고, 현재 위 주택에서 거주하고 있다.

다. 피고의 배우자 망 E은 1993. 12. 30. F으로부터 거제시 G 대 206m²(원래 지번이 '거제시 H'였으나, 1990년대 현재 지번으로 변경되었다. 이하 구 지번 및 현재 지번을 통틀어 이하 '이 사건 G 토지'라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 경료하였다. 원래 이 사건 G 토지 지상에는 1966년경부터 블록조 주택 32m² 및 목조 주택 23.8㎡가 있었는데, 망 E은 1996. 5.경 미등기 상태로 있던 위 블록조 주택 및 목조 주택을 철거하고 1996. 6. 3. 벽돌조 슬래브 지붕 단층 단독주택 89.82㎡와 부속 건물 블록조 슬래브지붕 단층 창고 및 화장실 8.58m²(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)를 착공하여 1996. 9. 17.경 사용승인을 받았다.

라. 망 E이 2004. 3. 21. 사망하자, 피고는 2005. 8. 5. 이 사건 G 토지에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 소유권이전등기를 경료하고, 같은 날 이 사건 각 건물에 관하여 피고 명의로 소유권보존등기를 경료하였다.

마. 이 사건 C 토지와 이 사건 G 토지는 서로 접하고 있는데, 이 사건 각 건물은 원고 소유의 C 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 35㎡(이하 '이 사건 계쟁 부분'이라 한다)를 침범하여 건축되어 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1 내지 6, 9, 12, 13, 14, 16호증의 각 기재, 증인 D의 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소 및 반소에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 소유의 이 사건 각 건물이 원고 소유의 이 사건 C 토지 중 이 사건 계쟁 부분을 침범하여 건축되어 있으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하여 피고에 대하여 이 사건 C 토지 중 이 사건 계쟁 부분을 침범하여 건축된 별지 도면 표시 선내 'ㄴ' 부분 35㎡ 지상 이 사건 각 건물 부분의 철거 및 위 토지 부분의 인도를 구할 수 있다.

나. 피고의 본소에 대한 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

1) 피고의 주장 가) 이 사건 G 토지 위에는 1966년경부터 이 사건 계쟁 부분을 침범하여 건축된 블록조 주택 및 목조 주택이 있었는데, 망 E과 피고는 1982. 12. 31. 혼인한 이후부터 위 주택에 거주하였다. 이후 망 E은 1993. 12. 30. 이 사건 G 토지에 관하여 소유권이전등기를 경료하였고, 1996. 5.경 블록조 주택 및 목조 주택을 철거한 다음 1996. 9. 17. 위 주택들이 있던 경계와 동일하게 이 사건 각 건물을 신축하였다.

나) 위와 같이 피고는 망 E이 이 사건 G 토지에 관하여 소유권이전등기를 경료한 1993. 12. 30.경부터 현재까지 블록조 주택 및 목조 주택과 이 사건 각 건물에 거주하면서 이 사건 계쟁 부분을 점유하고 있다 할 것이므로, 1993. 12. 30.경부터 20년이 경과한 2013. 12. 30.경 이 사건 계쟁 부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 원고는 피고에게 이 사건 계쟁 부분에 관하여 2013. 12. 30. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 판단 가) 부동산에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도 이를 등기하지 아니하고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자에게 소유권이전등기가 마쳐지면 점유자는 그 제3자에게 대항할 수 없다(대법원 1998. 4. 10. 선고 97다56495 판결 등 참조). 따라서 취득시효기간의 계산에 있어 점유기간 중에 당해 부동산의 소유권자의 변동이 있는 경우에는 취득시효를 주장하는 자가 임의로 기산점을 선택하거나 소급하여 20년 이상 점유한 사실만 내세워 시효완성을 주장할 수 없고, 이와 같은 경우에는 법원이 당사자의 주장에 구애됨이 없이 소송자료에 의하여 인정되는 바에 따라 진정한

점유의 개시시기를 인정하고, 그에 터잡아 취득시효주장의 당부를 판단하여야 한다(대법원 1995. 5. 23. 선고 94다39987 판결 등 참조).

나) 위 법리에 따라 이 사건을 보건대, 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 계쟁 부분에 관한 취득시효기간 계산의 기산점을 1993. 12. 30.으로 주장하고 있으나, 원고는 피고가 주장하는 취득시효기간 중인 2006. 3. 4. 위 계쟁 부분이 포함된 이 사건 C 토지에 관하여 소유권을 취득하였다. 따라서 이 사건에서는 피고가 이 사건 계쟁 부분에 관한 취득시효의 기산점을 임의로 선택할 수 없고, 이 법원이 소송자료에 의하여 피고의 진정한 점유 개시시기를 가려야 하는바, 앞서 본 각 증거들에 의하여 인정되는 다음의 사정을 종합하면, 피고는 늦어도 1983. 12. 29.경부터 이 사건 G 토지 위에 건축된 블록조 주택 및 목조 주택에 거주하면서 이 사건 계쟁 부분을 점유하기 시작하였다 할 것이다.

① 피고는 스스로 망 E과 혼인하면서부터 이 사건 G 토지 지상에 있던 블록조 주택 및 목조 주택에서 거주하기 시작하였다고 주장하고 있다. 그런데 피고는 망 E과 1982. 12. 31. 혼인하였고, 주민등록표 초본상 1983. 12. 29.부터 이 사건 G 전입하여 현재까지 거주하고 있는 것으로 기재되어 있다.

② 망 E은 1993. 12. 30. 이 사건 G 토지에 관하여 당시 시행되던 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호로 제정되어 부칙 제2조에 따라 1994. 12. 31. 실효된 것)에 기하여 소유권이전등기를 경료하였는데, 그 등기원인이 '1985. 10. 25. 매매'로 되어 있다. 위 특별조치법에 기하여 소유권이전등기가 이루어지는 경위에 비추어 보면, 망 E은 소유권이전등기를 경료한 1993. 12. 30.경부터 이 사건 G 토지에서 거주한 것이 아니라, 실제로 1985. 10. 25.경 위 토지를 매수하였고, 이에 따라 그 무렵부터 미등기 상태로 있던 위 토지 위의 블록조 주택 및 목조 주택에서 거주하였다고 봄이 타당하다.

다) 이에 따라 취득시효기간을 계산하면, 피고는 1983. 12. 29.경부터 이 사건 G 토지 위의 블록조 주택 및 목조 주택에서 거주하면서 이 사건 계쟁 부분을 점유하기 시작하였으므로, 그로부터 20년이 지난 2003. 12. 29.경 위 계쟁 부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다 할 것이다. 그러나 이후 피고가 이를 등기하지 않고 있는 사이에 원고가 2006. 3. 20. 이 사건 계쟁 부분이 포함된 이 사건 C

토지에 관하여 소유권이전등기를 경료하였으므로, 피고는 원고에 대하여 위 점유취득시효완성을 대항할 수 없다.

라) 따라서 피고의 본소청구에 대한 항변 및 반소청구는 모두 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 원고 소유의 이 사건 C 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 35㎡ 지상에 있는 피고 소유의 이 사건 각 건물 부분을 철거하고, 위 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 이 사건 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사이동현

별지