

청주지방법원 영동지원 2016. 6. 10 선고 2015가단1818(본소), 2016가단3606(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도(본소), 소유권이전등기(반소)]

전 문

원고(반소피고) 박▼식

인천 ○○○

피고(반소원고) 최×춘

충북 ○○○

소송대리인 법무법인 새미래 담당변호사 양병진

변론종결 2016. 5. 20.

판결선고 2016. 6. 10.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 토지에 관하여 2016. 1. 1. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 목록 기재 토지 지상의 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 (가)부분 주택 39㎡ 및 같은 도면 표시 5, 6, 7, 8, 5의 각 점을 순차 연결한 선내 (나) 부분 비닐하우스를 각 철거하고, 별지 목록 기재 토지를 인도하라.

반 소 청 구 취 지

주문 제2항과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 양○혁은 1911. 12. 16. 분할 전 충북 ○○군 ○○면 ○○리 116 전 1,977㎡(이하 ‘분할 전 토지’라 한다)를 사정받은 후, 1933. 5. 20. 양△기에게 그 소유권을 이전하였다.

나. 양△기는 1947. 7. 8. 원고의 부친인 망 박■우(이하 ‘망인’이라 한다)에게 분할 전 토지의 소유권을 이전하였다.

다. 망인이 사망하자, 그 상속인인 원고는 상속재산협의분할을 통하여 2002. 1. 30. 분할 전 토지에 관하여 소유권보존등기를 마친 후, 2002. 2. 18. 분할 전 토지를 충북 ○○군 ○○면 ○○리 116-2 전 661㎡ 및 별지 목록 기재 토지(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)로 각 분할하였다.

라. 피고는 1980. 3.경 분할 전 토지 지상에 목조 주택 39㎡ 및 목조스레이트 축사 24.12㎡(이하 ‘이

사건 주택 등'이라 한다)를 신축하고 건축물대장상 소유자로 등록한 후, 위 축사를 비닐하우스로 변경하여 현재까지 이를 점유·사용하고 있다. 이 사건 주택 등은 모두 이 사건 토지 지상에 위치하고 있다.

【인정근거】다툼이 없거나 명백히 다투지 아니하는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 4, 5, 7 내지 9호증, 증인 제▽▽▽의 증언, 변론 전체의 취지

2. 본소 및 반소청구에 관한 판단

가. 본소 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 주택 등을 소유함으로써 그 부지인 원고 소유의 이 사건 토지를 점유·사용하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 주택 등을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 점유취득시효 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

1) 피고 주장의 요지

피고는 1980년경 망인으로부터 분할 전 토지 중 이 사건 토지 부분 약 100평을 200만 원에 매수한 후, 그 때부터 현재까지 이 사건 주택 등을 신축하여 소유함으로써, 20년이 넘게 그 부지인 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유하고 있다. 따라서 피고는 이 사건 토지를 시효취득하였으므로 이 사건 토지를 점유하는 데 정당한 권원이 있다. 나아가 1996. 1. 1.경을 점유개시일로 본다면 원고가 피고에게 이 사건 토지에 관하여 2016. 1. 1. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 항변 및 반소 청구원인에 관한 판단

취득시효기간 중 계속해서 등기명의자가 동일한 경우에는 그 기산점을 어디에 두든지 간에 취득시효의 완성을 주장할 수 있는 시점에서 보아 그 기간이 경과한 사실만 확정되면 충분한 것이다(대법원 1990. 1. 25. 선고 88다카22763 판결, 대법원 1993. 1. 15. 선고 92다12377 판결 등 참조).

점유로 인한 소유권취득시효 완성 당시 미등기로 남아 있던 토지에 관하여 소유권을 가지고 있던 자가 취득시효 완성 후에 그 명의로 소유권보존등기를 마쳤다 하더라도 이는 소유권의 변경에 관한 등기가 아니므로 그러한 자를 그 취득시효 완성 후의 새로운 이해관계인으로 볼 수 없다. 또 그 미등기 토지에 대하여 소유자의 상속인 명의로 소유권보존등기를 마친 것도 시효취득에 영향을 미치는 소유자의 변경에 해당하지 않으므로, 이러한 경우에는 그 등기명의인에게 취득시효 완성을 주장할 수 있다(대법원 2007. 6. 14. 선고 2006다84423 판결 등 참조).

피고가 1980년경부터 이 사건 주택 등을 소유함으로써 현재까지 그 부지인 이 사건 토지를 20년 이상 계속하여 점유하여 온 사실, 원고가 상속재산협의분할을 통하여 2002. 1. 30. 분할 전 토지에 관하여 소유권보존등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 법리에 비추어 보았을 때, 이 사건 토지를 20년 이상 점유한 피고로서는 취득시효 완성 후의 새로운 이해관계인이라고 볼 수 없는 원고에 대하여 취득시효 완성을 주장할 수 있고, 그 기산점을 임의로 지정할 수도 있다.

따라서 피고는 그가 주장하는 점유개시일인 1996. 1. 1.경으로부터 20년이 경과한 2016. 1. 1.경 이 사건 토지를 시효취득하였다 할 것이다. 피고의 점유취득시효 항변은 일응 이유 있고, 특별한 사정이 없는 한 원고는 피고에게 이 사건 토지에 관하여 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 원고의 주장에 관한 판단

가) 피고가 이 사건 토지를 매수한 바 없다는 주장에 관하여

원고는, 이 사건 토지 매수사실을 입증할 아무런 증거를 제출하지 못하고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 망인으로부터 이 사건 토지를 매수한 바 없으므로, 피고는 이 사건 토지를 소유의 의사로

점유하였다고 볼 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 점유자가 스스로 매매 등과 같은 자주점유의 권원을 주장한 경우에 그것이 인정되지 않는다고 하더라도 그 사유만으로 자주점유의 추정이 반복된다거나 점유권원의 성질상 타주점유라고 볼 수는 없으므로(대법원 1983. 7. 12. 선고 82다708, 709, 82다카1792, 1793 전원합의체 판결, 대법원 1997. 8. 21. 선고 95다26825 전원합의체 판결 등 참조), 설령 피고의 매매계약 체결 주장이 인정되지 않는다고 하여 피고에 대한 자주점유 추정이 반복된다고 할 수 없다. 오히려 증인 제갈중복은 이 법정에서 ‘망인과 피고 사이의 이 사건 토지 매매계약 체결 과정에 직접 계약서를 작성한 바 있다’는 취지로 진술한 바 있다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 피고 측에서 이 사건 토지에 관한 매수제의를 하였다는 주장에 관하여

원고는, 피고의 처인 박▽희가 원고에게 이 사건 토지를 500만 원에 매수하겠다는 제의를 한 점 등에 비추어 볼 때, 피고는 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유하였다고 볼 수 없다는 취지로 주장한다.

위 박▽희가 원고에게 이 사건 토지를 500만 원에 매수할 것을 제의한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 점유자가 취득시효 기간이 경과한 후에 상대방에게 토지의 매수를 제의한 일이 있다고 하여도 일반적으로 점유자는 취득시효가 완성된 후에도 소유권자와의 분쟁을 간편히 해결하기 위하여 매수를 시도하는 사례가 허다함에 비추어 이와 같은 매수제의를 하였다는 사실을 가지고는 위 점유자의 점유를 타주점유라고 볼 수 없다(대법원 1983. 7. 12. 선고 82다708, 709, 82다카1792, 1793 판결, 대법원 1997. 4. 11. 선고 96다50520 판결 등 참조). 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

다) 자주점유 추정이 반복되었다는 주장에 관하여

원고는, 피고 측이 이 사건 토지의 매수를 제의한데다 이 사건 소 제기 전까지 원고에게 소유권이전등기절차의 이행을 요청한 바도 없는 점 등에 비추어 볼 때, 피고의 점유에 대한 자주점유의 추정은 반복되었다는 취지로 주장한다.

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 입증된 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 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조).

피고의 처 박▽희가 이 사건 토지에 관하여 매수제의를 한 바 있는 사실, 이 사건 토지에 관하여 현재까지 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고가 이 사건 소 제기 이전에 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 요구하였다고 볼 만한 정황은 찾아볼 수 없다. 그러나 이러한 사실 내지 사정만으로는 피고가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 증인 제갈중복이 ‘망인과 피고 사이의 이 사건 토지 매매계약 체결 과정에 직접 계약서를 작성한 바 있다’는 취지로 증언한 점은 앞서 본 바와 같다.

원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 손영언

[별지]

목록

충청북도 ○○군 ○○면 ○○리 116-3 전 332㎡. 끝.

도면 생략 <끝>