

청주지방법원 충주지원 2023. 7. 6 선고 2022가단21739(본소), 2022가단23421(반소) 판결
[소유권이전등기 · 건물철거 및 토지인도]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 이채윤

변론 종결 2023. 6. 22.

판결 선고 2023. 7. 6.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 충북 음성군 C 전 648㎡ 중 별지1 도면 표시 순번 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 창고(슬레이트 지붕) 167㎡, 같은 도면 표시 순번 7, 8, 9, 10, 11, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 비닐하우스 21㎡, 같은 도면 표시 순번 12, 13, 14, 15, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 비닐하우스 3㎡를 각 철거하고, 충북 음성군 C 전 648㎡를 인도하고,
나. 충북 음성군 D 대 660㎡ 중 별지1 도면 표시 순번 2, 5, 6, 3, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 창고(슬레이트 지붕) 14㎡, 같은 도면 표시 순번 15, 14, 16, 17, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마)부분 비닐하우스 8㎡, 같은 도면 표시 순번 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바)부분 주택(적벽돌) 103㎡, 같은 도면 표시 순번 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사)부분 주택 및 창고(흙벽) 25㎡를 각 철거하고, 충북 음성군 D 대 660㎡를 인도하고,

다. 충북 음성군 E 대 549㎡ 중 별지1 도면 표시 순번 33, 32, 31, 36, 35, 33의 각 점을 순차로 연결한 선내 (아)부분 주택 및 창고(흙벽) 9㎡, 같은 도면 표시 순번 37, 38, 39, 40, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 (자)부분 컨테이너 9㎡를 각 철거하고, 위 선내 (아)부분 토지 9㎡, 선내 (자)부분 토지 9㎡를 각 인도하라.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제2의 가, 나, 다항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주위적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지2 목록 기재 각 토지에 관하여 이 사건 소장부분 송달일자 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로, 피고는 원고에게 별지2 목록 기재 각 토지에 관하여 별지3 목록 기재 각 건물 소유를 목적으로 하는 존속기간이 위 각 건물의 존재시까지의 점유취득시효를 원인으로 한 지상권설정등기절차를 이행하고, 별지2 목록 기재 각 토지에 관하여 별지3 목록 기재 각 건물 소유를 목적으로 하는 존속기간이 위 각 건물의 존재시까지의 지상권이 원고에게 있음을 확인한다.

반소: 주문 제2의 가, 나, 다항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고의 토지 소유 관계

1) 피고는 1964. 12. 23. 충북 음성군 D 전 1,822㎡(이하 '분할 전 D 토지'라 한다)에 관하여

1950. 8. 10.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 분할 전 D 토지는 2004. 11. 19. 충북 음성군 F 전 17㎡가, 2007. 6. 14. 충북 음성군 G 전 1㎡가, 2008. 5. 7. 충북 음성군 C 전 1,144㎡가 각 분할되고 2008. 5. 7. 지목이 대지로 변경되어 충북 음성군 D 대 660㎡(이하 'D 토지'라 한다)가 되었다. 충북 음성군 C 전 1,144㎡'는 2011. 11. 3. 충북 음성군 H 전 313㎡², I 전 183㎡가 각 분할되어 충북 음성군 C 전 648㎡(이하 'C 토지'라 한다)가 되었다.

2) 피고는 2011. 9. 15. J와 사이에 피고 소유의 충북 음성군 H 전 313㎡과 J 소유의 충북 음성군 E 대 549㎡(이하 'E 토지'라 한다)를 교환하는 계약을 체결하였고, 2011. 11. 22. E 토지에 관하여 소유권이전등기를 경료하였다.

나. K 및 원고의 건물 소유 관계

원고의 아버지이자 피고의 형인 K(2021. 9. 6. 사망)는 1966년 5월경 분할 전 D 토지 지상에 별지3 목록 제2항 기재 건물을 신축한 후 2019. 10. 10. 이에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 1994년 11월경 분할 전 D 토지 지상에 별지3 목록 제1항 기재 건물을 신축한 후 1998. 7. 1. 이에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다. 원고는 2019. 10. 10. K로부터 별지3 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 증여받았고, 같은 날 이 사건 각 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고의 피고 소유 토지 점유

1) 원고는 C 토지 중 별지1 도면 표시 순번 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 167㎡에 창고(슬레이트 지붕)를, 같은 도면 표시 순번 7, 8, 9, 10, 11, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내(다)부분 21㎡에 비닐하우스를, 같은 도면 표시 순번 12, 13, 14, 15, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라)부분 3㎡에 비닐하우스를 각 소유하면서 C 토지를 점유하고 있다.

2) 원고는 D 토지 중 별지1 도면 표시 순번 2, 5, 6, 3, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 14㎡에 창고(슬레이트 지붕)를, 같은 도면 표시 순번 15, 14, 16, 17, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마)부분 8㎡에 비닐하우스를, 같은 도면 표시 순번 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바)부분 103㎡에 주택(적벽돌)을, 같은 도면 표시 순번 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내(사)부분 25㎡에 주택 및 창고(흙벽)를 각 소유하면서 D 토지를 점유하고 있다.

3) 원고는 E 토지 중 별지1 도면 표시 순번 33, 32, 31, 36, 35, 33의 각 점을 순차로 연결한 선내 (아)부분 9㎡에 주택 및 창고(흙벽)를, 같은 도면 표시 순번 37, 38, 39, 40, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내 (자)부분 9㎡에 컨테이너를 각 소유하면서 위(아)부분 토지 및 (자)부분 토지를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 갑 제15, 16호증, 을 제3 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 반소청구에 관한 판단

가. D 토지 및 C 토지 지상물에 대한 철거 및 토지 인도 청구

1) D 토지 및 C 토지에 대한 사용대차계약 성립 위 인정사실에 을 제8호증의 기재와 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 피고와 이 사건 각 건물의 전 소유자인 K 사이에 분할 전 D 토지에 관한 사용대차계약이 체결되었고, K로부터 이 사건 각 건물을 증여받은 원고가 피고의 묵시적인 동의하에 K의 차주 지위를 승계함으로써 원, 피고 사이에 분할 후 D 토지 및 C 토지에 대한 사용대차계약이 성립되었다고 봄이 타당하다.

가) K는 1994년 11월경 분할 전 D 토지 지상에 건물을 신축하기 위하여 분할 전 D 토지의 소유자인 피고로부터 토지사용승낙서를 받아 이를 관할 관청에 제출하였는바, 이는 K가 피고로부터 분할 전 D 토지를 대차하였음을 나타내는 사정이라고 할 것이다.

나) 피고와 K는 형제지간이어서 피고가 K에게 분할 전 D 토지를 무상으로 사용하게 하였을 동기도 충분하고, K가 분할 전 D 토지 지상에 건물을 신축함에 있어 분할 전 D 토지에 지상권을 설정할 필요성도 느끼지 못했을 것으로 보인다.

다) K가 분할 전 D 토지에 관하여 지상권설정등기를 경료하는 데에 별다른 장애가 없었음에도 오랜 기간 동안 지상권설정등기를 하지 않은 점에 비추어 볼 때 피고와 K 사이에 분할 전 D 토지에 지상권을 설정하기로 하는 합의가 존재하는지 의문이다.

라) 원고는 K가 분할 전 D 토지의 매매대금을 지급하였고 다만 피고 명의로 소유권이전등기를 경료한 것으로 K가 분할 전 D 토지를 피고에게 명의신탁하였다는 취지로 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 K가 피고에게 이 사건 토지를 명의신탁하였음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할

증거가 없다.

마) 피고는 처음에는 K와 사이에 분할 전 D 토지에 대하여 임대차계약이 체결되었다고 주장하다가 소송대리인을 선임한 후 사용대차계약이 체결되었다며 종전 주장을 번복한 사실이 있으나, 피고의 위 주장들은 피고가 K에게 분할 전 D 토지를 대차하였다는 사실관계에는 차이가 없고 피고가 스스로 소송을 수행하면서 사용대차를 임대차로 오인하고 주장하였을 가능성이 있으므로, 위와 같은 사정만으로 피고의 주장에 신빙성이 없다고 볼 수 없다.

바) 피고는 원고가 K로부터 이 사건 각 건물을 증여받은 후에도 이 사건 소 제기 전까지 원고의 분할 후 D 토지 및 C 토지의 사용에 대하여 별다른 이의를 제기하지 않았다.

2) D 토지 및 C 토지에 대한 사용대차계약 해지 민법 제613조 제2항에 의하면, 사용대차에 있어서 그 존속기간을 정하지 아니한 경우에는, 차주는 계약 또는 목적물의 성질에 의한 사용수익이 종료한 때에 목적물을 반환하여야 하나, 현실로 사용수익이 종료하지 아니한 경우라도 사용수익에 충분한 기간이 경과한 때에는 대주는 언제든지 계약을 해지하고 그 차용물의 반환을 청구할 수 있는 것인바, 민법 제613조 제2항 소정의 사용수익에 충분한 기간이 경과하였는지의 여부는 사용대차계약 당시의 사정, 차주의 사용기간 및 이용상황, 대주가 반환을 필요로 하는 사정 등을 종합적으로 고려하여 공평의 입장에서 대주에게 해지권을 인정하는 것이 타당한가의 여부에 의하여 판단하여야 할 것이다(대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다23669 판결 참조).

피고가 원고에게 D 토지 및 C 토지에 대한 사용대차계약을 해지한다는 의사표시가 기재된 피고의 2022. 5. 17.자 준비서면이 같은 날 원고에게 송달된 사실은 기록상 분명하고, 위 인정사실에 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 위해지 통지 당시 이 사건 각 건물은 건축된 지 약 56년(별지3 목록 제2항 기재 건물), 28년(별지3 목록 제1항 기재 건물) 가량 경과하여, K 및 그 승계인인 원고가 위 각 토지를 무상으로 사용한 기간이 장기간에 이른 점, ② 최초의 사용대차계약 당시의 차주인 K가 사망하여 대주와 차주 간의 친분 관계의 기초가 변한 점, ③ 원고가 피고에게 D 토지 및 C 토지에 대하여 자주점유에 의한 취득시효를 주장하는 민사소송을 제기하였는바, 이로써 쌍방의 신뢰관계 내지 우호관계가 허물어진 점 등에 비추어 보면, 공평의 견지에서 피고에게 D 토지 및 C 토지에 대한 사용대차의 해지권을 인정함이 타당하다.

따라서 원고와 피고 사이의 D 토지 및 C 토지에 대한 사용대차계약은 위 해지 통지가 원고에게 도달한 2022. 5. 17. 적법하게 해지되었다고 할 것이다.

3) D 토지 및 C 토지 지상물에 대한 철거 및 토지 인도 사용대차계약이 해지되면 차주는 대주에게 차용물을 반환하여야 하고(민법 제613조 제2항), 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다(민법 제615조 제1항 전문).

앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이의 D 토지 및 C 토지에 대한 사용대차계약은 2022. 5. 17.

적법하게 해지되었으므로, 원고는 피고에게 C 토지 중 별지1 도면 표시 순번 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 창고(슬레이트 지붕) 167m², 같은 도면 표시 순번 7, 8, 9, 10, 11, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 비닐하우스 21m², 같은 도면 표시 순번 12, 13, 14, 15, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내(라)부분 비닐하우스 3m를 각 철거하고, C 토지를 인도할 의무가 있고, 또한 D 토지 중 별지1 도면 표시 순번 2, 5, 6, 3, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 창고(슬레이트 지붕) 14m², 같은 도면 표시 순번 15, 14, 16, 17, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마)부분 비닐하우스 8m², 같은 도면 표시 순번 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 18의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바)부분 주택(적벽돌) 103m², 같은 도면 표시 순번 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 27의 각 점을 순차로 연결한 선내 (사)부분 주택 및 창고(흙벽) 25m²를 각 철거하고, D 토지를 인도할 의무가 있다.

나. E 토지 지상물에 대한 철거 및 토지 인도 청구

위 인정사실에 의하면, 원고가 E 토지 중 별지1 도면 표시 순번 33, 32, 31, 36, 35, 33의 각 점을 순차로 연결한 선내 (아)부분 9m²에 주택 및 창고(흙벽)를, 같은 도면 표시 순번 37, 38, 39, 40, 37의 각 점을 순차로 연결한 선내(자)부분 9m²에 컨테이너를 각 소유하면서 위(아)부분 토지 및(자)부분 토지를 점유함으로써, 원고의 E 토지에 대한 소유권 행사를 방해하고 있으므로, 피고는 원고에게 위 주택 및 창고와 컨테이너를 철거하고 그 점유 부분 토지인 위 (아)부분 토지 및 (자)부분 토지를 인도할 의무가 있다.

이에 대하여 원고는, E 토지 지상에 있는 컨테이너는 피고의 동의하에 설치된 것이므로 피고의 위 컨테이너 철거 청구는 부당하고 주장하나, 을 제9, 10호증의 각 기재에 비추어 갑 제17호증의

기재만으로는 위 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

- 1) 주위적 주장 원고의 아버지인 K는 최소한 1998. 7. 1.부터 D 토지 및 C 토지 위에 별지3 목록 기재 각 건물을 소유하면서 20년 이상 위 각 토지를 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하였고, 원고는 K의 점유를 승계하여 점유취득시효가 완성되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 소장부분 송달일자 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.
- 2) 예비적 주장 피고는 원고의 아버지인 K에게 D 토지 및 C 토지 위에 별지3 목록 기재 각 건물을 신축하기 위한 위 각 토지의 사용을 허락하였고, K가 장기간 위 각 건물을 사용하는 것에 대해 묵시적으로 용인하였으므로, K의 점유를 승계한 원고는 D 토지 및 C 토지에 관하여 위 각 건물 소유를 목적으로 하는 존속기간이 위 각 건물의 존재시까지의 지상권을 시효취득하였다. 따라서 피고는 원고에게 위와 같은 내용의 지상권설정등기절차를 이행하여야 하고, 피고에 대하여 위와 같은 내용의 지상권이 원고에게 있음의 확인을 구한다.

나. 판단

- 1) 주위적 주장에 관한 판단 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 있는 것이고, 부동산 점유취득시효에 있어서 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 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 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 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 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 그 추정은 깨어지는 것이므로, 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 경우에도 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이어서 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이 K는 피고와 사이에 분할 전 D 토지에 관하여 사용대차계약을 체결한 후 위 토지를 점유하였으므로, K의 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당하고, K의 점유를 승계한 원고의 점유도 타주점유에 해당한다.

설령 원고가 이 사건 각 건물의 소유권을 취득하여 분할 후 D 토지 및 C 토지를 직접 점유하기 시작한 2019. 10. 10.부터 자주점유를 하였다고 보더라도, 그때부터 이 사건 소장부분 송달일인 2022. 4. 8.까지는 20년 이상 경과하지 않았다.

따라서 원고는 분할 후 D 토지 및 C 토지에 대한 시효취득요건을 갖추지 못하였으므로, 원고의 주위적 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 예비적 주장에 관한 판단 토지소유자의 건물 건축을 위한 토지사용 승낙만으로는 지상권이 설정되었거나 관습상의 지상권이 발생하는 것이라고 할 수 없다(대법원 1979. 6. 12. 선고 79다438 판결 참조). 또한 타인의 토지에 관하여 공작물의 소유를 위한 지상권의 점유취득시효가 인정되려면 그 토지의 점유사실 외에도 그것이 임대차나 사용대차관계에 기한 것이 아니라 지상권자로서의 점유에 해당함이 객관적으로 표시되어 계속되어야 하고, 그 입증책임은 시효취득을 주장하는 자에게 있으며, 그와 같은 요건이 존재하는가의 여부는 개별사건에서 문제된 점유개시와 공작물의 설치 경위, 대가관계, 공작물의 종류와 구조, 그 후의 당사자간의 관계, 토지의 이용상태 등을 종합하여 그 점유가 지상권자로서의 점유에 해당한다고 볼 만한 실질이 있는지의 여부에 의하여 판단하여야 한다(대법원 1996. 12. 23. 선고 96다7984 판결 참조).

위 인정사실에 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고가

K에게 분할 전 D 토지의 사용을 승낙하였다는 사실만으로 위 토지에 K의 지상권이 설정되었다거나 피고가 K에게 지상권을 설정해줄 의사가 있다고 보기 어려운 점, ② K가 분할 전 D 토지에 관하여 지상권설정등기를 경료하는 데에 별다른 장애가 없었음에도 오랜 기간 동안 지상권설정등기를 하지 않은 점에 비추어 볼 때 피고와 K 사이에 분할 전 D 토지에 지상권을 설정하기로 하는 합의가 존재하는지 의문인 점, ③ 오히려 앞서 본 바와 같이 피고가 K에게 D 토지 및 C 토지를 사용대차한 것으로 보이므로, K의 점유를 지상권자로서의 점유라고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 K가 지상권자로서 분할 전 D 토지를 20년 이상 점유하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

설령 원고가 이 사건 각 건물의 소유권을 취득하여 분할 후 D 토지 및 C 토지를 직접 점유하기 시작한 2019. 10. 10.부터 지상권자로서 점유하였다고 보더라도, 그때부터 예비적 청구를 추가한 2022. 7. 4.까지는 20년 이상 경과하지 않았다.

따라서 원고는 분할 후 D 토지 및 C 토지에 대한 지상권 시효취득요건을 갖추지 못하였으므로, 원고의 예비적 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김용찬

별지