

춘천지방법원 영월지원 2015. 11. 11 선고 2013가단5140(본소), 2014가단548(반소) 판결
[건물철거및토지인도등·소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)대한불교조계종 A

피고(반소원고)B

변론 종결 2015. 9. 16.

판결 선고 2015. 11. 11.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게,
가. 강원 평창군 C 전 4,225㎡ 중 별지 1 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉞ 부분 49㎡와 D 전 10,552㎡ 중 별지 2 도면 표시 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 501), 51, 52, 53, 54, 41의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉜ 부분 21㎡의 양 지상에 건립된 목조 세멘트 기와지붕 단층주택을 철거하고,
나. 강원 평창군 C 전 4,225㎡ 중 별지 1 도면 표시 20, 21, 22, 23, 202)의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 3㎡에 건립된 화장실을 철거하며,
다. 강원 평창군 C 전 4,225㎡와 D 전 10,552㎡ 중 별지 2 도면 표시 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 503), 51, 52, 53, 54, 41의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 21㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)의 반소 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 5분의 1은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 13,284,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 변론 종결일 다음날로부터 주문 제1의 다항 기재 부동산에 대한 피고의 인도 완료시까지 연 1,328,400원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게, 강원 평창군 C 전 4,225㎡(이하 '이 사건 제1토지'라 한다)에 관하여 1995. 9. 27.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 강원 평창군 D 전 10,552㎡(이하 '이 사건 제2토지'라 한다) 중 별지 2 도면 표시 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 41의 각 점을 순차로 연결한 선내 ④ 부분 21㎡(이하 '이 사건 계쟁토지'라 한다)에 관하여 1995. 9. 27.자 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1975. 9. 26. 이 사건 제1, 2토지에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 망 E(2007. 7. 15. 사망, 이하 '망인'이라 한다)은 1995. 3. 24. 강원 평창군 C 목조 세멘트 기와지붕 단층주택 58.14㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 자신 명의의 소유권보존등기를 마쳤다. 이후 망인의 처인 피고는 2007. 11. 5. 이 사건 건물에 관하여 2007. 7. 15. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 자신 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 건물은 이 사건 제1토지 중 별지 1 도면 표시 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내⑦ 부분 49㎡ 및 이 사건 계쟁토지 양 지상에 위치하고, 이 사건 건물의 부속건물인 화장실은 이 사건 제1토지 중 별지 1 도면 표시 20, 21, 22, 23, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 3㎡에 위치한다.

라. 망인은 이 사건 제1토지 중 이 사건 건물 부지를 제외한 나머지 부분을 농사를 짓는 등의 방법으로

점유하며 사용하였고, 망인이 사망한 이후부터 피고와 망인의 자녀들이 위 토지 부분을 농사를 짓는 등 점유하며 사용하여 왔다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 10호증, 을 제3호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, F에 대한 각 측량감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 제1, 2토지의 소유자인 원고에게, 이 사건 건물 및 화장실을 철거하고, 이 사건 제1토지 및 이 사건 계쟁토지를 인도할 의무가 있다.

나. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 제1토지 및 이 사건 계쟁토지를 점유·사용함으로써 법률상 원인 없이 임료 상당의 이득을 얻고 원고에게 동액 상당의 손해를 입게 하였다 할 것이므로, 원고에게 임료 상당의 이득을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 그러나 원고가 제출한 자료 및 주장하는 사정만으로는 이 사건 제1토지 및 이 사건 계쟁토지의 2003년부터의 연 임료가 1,328,400원이라고 인정하기에 부족하므로, 원고의 부당이득금 반환청구를 받아들이기 어렵다.

3. 피고의 취득시효 항변과 반소 청구원인에 관한 판단

가. 피고의 주장

망인은 1962년경 망 G으로부터 이 사건 제1토지와 이 사건 건물을 매수한 뒤 이 사건 건물에 거주하면서 이 사건 제1토지에서 농사를 지었고, 망인이 사망한 이후부터는 피고 및 망인의 자녀들이 이 사건 건물에 거주하면서 이 사건 제1토지에서 농사를 지어 왔다. 따라서 망인은 이 사건 제1토지와 이 사건 계쟁토지를 20년 이상 소유의 의사로 평온·공연히 점유하였으므로, 1995. 9. 26. 이 사건 제1토지와 이 사건 계쟁토지에 관한 취득시효가 완성되었다. 따라서 원고는 피고를 상대로 이 사건 건물과 화장실의 철거 및 이 사건 제1토지와 이 사건 계쟁토지의 인도를 구할 수 없고, 오히려, 피고에게 이 사건 제1토지와 이 사건 계쟁토지에 관하여 점유취득시효의 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 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 점유취득의 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 것이다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결, 대법원 2000. 3. 24. 선고 99다56765 판결 참조).

살피건대, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2, 6호증의 각 기재 및 증인 H의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면 다음의 사정이 인정된다.

① 피고가, 망인이 이 사건 제1토지 및 이 사건 건물을 매수하면서 G으로부터 받았다고 주장하는 '소유권보존등기신청서'(을 제6호증)는 이 사건 제1토지가 아닌 다른 토지에 관한 문서이므로, 망인이 이 사건 제1토지를 매수하였다는 점에 관한 증거로 보기 어렵다.

② 망인은 1995년경 자신 명의로 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤는데, 소유권보존등기절차까지 마칠 수 있었던 망인이 위 '소유권보존등기신청서'(을 제6호증)를 이 사건 제1토지 및 이 사건 건물에 관한 등기관리증이라고 오인하였다고 보이지 않는다. 오히려 망인은 늦어도 1995년경 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마칠 무렵에는, 이 사건 건물의 대지에 해당하는 이 사건 제1토지의 부동산등기부를 열람하는 등의 방법으로 그 소유자가 원고임을 알았을 것으로 보는 것이 사회통념이나 거래관념에 부합한다.

③ 피고는 망인이 1962년경 G으로부터 이 사건 제1토지 및 이 사건 건물을 매수하였다고 주장하고

있는데, 그로부터 30년이 지난 1995년경에 이르러서야 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마친 경위 나아가 이 사건 건물에 관해서만 소유권보존등기를 마치고 이 사건 제1토지에 관해서는 소유권이전등기를 마치지 않은 경위에 대하여 별다른 설명을 하지 못하고 있다.

④ 피고는 이 사건에서 망인이 1962년경 G으로부터 이 사건 제1토지 및 이 사건 건물을 매수하였다고 주장하고 있으나, 1993. 10. 28. 작성된 연명확인서(을 제1호증)에는 '망인은 현재 살고 있는 집(이 사건 건물을 지칭하는 것으로 보인다)터와 경작하고 있는 밭(이 사건 제1토지를 지칭하는 것으로 보인다)은 1957년경 G으로부터 매수하였다'고 기재되어 있는데, 이렇게 망인이 매수한 시기가 달라진 경위에 대해서도 피고는 별다른 설명을 하지 못하고 있다.

⑤ H는 1993년경부터 2007년경까지 원고의 사무장으로 재직하였는데, 이 법정에서 '원고가 망인에게 이 사건 제1토지 및 다른 원고 소유 토지를 임대해 주었고, 이에 관한 임대차계약을 매년 작성하였다. 망인은 증인에게, 이 사건 제1토지가 자신의 소유인데, 원고 명의로 되어 있는 이유를 모르겠다면서 억울하다고 말하곤 했다'고 증언하였다.

이러한 사정을 종합하면, 망인은 이 사건 제1토지 및 이 사건 계쟁토지를 점유할 당시 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 이를 무단점유하였다고 볼 수밖에 없어 그 자주점유의 추정은 번복되고, 망인의 점유를 상속한 피고의 점유 또한 타주점유로 보아야 한다. 따라서 망인의 이 사건 제1토지 및 이 사건 계쟁토지 점유가 자주점유임을 전제로 하는 피고의 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 피고의 반소 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사장현자

별지

1) 2014. 11. 12.자 청구취지변경 신청서 및 준비서면에 '59'라 기재되어 있으나, 착오로 인한

오기로 보이므로 위와 같이 정정한다.

2) 2014. 11. 12.자 청구취지변경 신청서 및 준비서면에 '20'이 누락되어 있으나, 착오로 인한 누락으로 보이므로 위와 같이 정정한다.

3) 2014. 11. 12.자 청구취지변경 신청서 및 준비서면에 '59'라 기재되어 있으나, 착오로 인한 오기로 보이므로 위와 같이 정정한다.