

광주지방법원 장흥지원 2023. 7. 12 선고 2021가단6397(본소), 2023가단5046(반소) 판결
[건물철거 및 토지인도 청구의 소 · 소유권이전등기]

재판경과

광주지방법원 2024. 11. 29 선고 2023나82383(본소), 2023나82390(반소) 판결

광주지방법원 장흥지원 2023. 7. 12 선고 2021가단6397 판결

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 길탁균

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인 정훈

담당변호사 김정웅, 김용표

변론종결 2023. 5. 17.

판결선고 2023. 7. 12.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 전라남도 장흥군 C 대 532㎡ 중 별지 도면 표시 13, 14, 15, 16, 21, 22, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’부분 78.9㎡ 지상 건물과 같은 도면 표시 24,

25, 26, 9, 24의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 0.1㎡ 저온저장고를 각 철거하고, 위 각 부분 토지를 인도하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1항과 같다.

2. 반소

원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)에게 전라남도 장흥군 C 대 532㎡ 중 별지 도면 표시 13, 14, 15, 16, 21, 22, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’부분 78.9㎡에 관하여 2009. 12. 31. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 토지의 소유관계

1) 전라남도 장흥군 C 대 532㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)는 광주지방법원 장흥지원 1998. 6. 23. 접수 제8037호로 1998. 6. 20.자 증여를 원인으로 한 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 토지이다.

2) 이 사건 토지와 인접한 전라남도 장흥군 D 대 294㎡(이하 ‘D 토지’라 한다)는 광주지방법원 장흥지원 1985. 6. 29. 접수 제20154호로 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제3562호)에 기한 피고 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 토지이다.

나. 토지 현황

이 사건 토지 중 별지 도면 표시 13, 14, 15, 16, 21, 22, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’부분 78.9㎡와 D 토지에 걸쳐 피고가 거주하는 주택(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)이 건축되어 있고, 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 24, 25, 26, 9, 24의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 0.1㎡와 D 토지에 걸쳐 저온저장고(이하 ‘이 사건 저온저장고’라 한다)가 설치되어 있다[이하 이 사건 토지 중 위 ‘ㄱ’부분과 ‘ㄴ’부분을 포괄하여 ‘이 사건 침범 부분’이라 한다].

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 한국국토정보공사 장흥강진지사에 대한 각 감정촉탁결과(이하 ‘이 사건 감정결과’라 한다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고 소유의 이 사건 건물 및 저온저장고가 원고 소유의 이 사건 토지를 침범하고 있다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 침범 부분에 존재하는 이 사건 건물 및 저온저장고를 철거하고, 그 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고의 부친 망 E은 수십년 전 D 토지 및 이 사건 건물을 매수하였고, 피고가 D 토지에 관하여 1985. 6. 29. 소유권보존등기를 마쳤다. 이후 피고가 1989년경 이 사건 건물을 개축하는 과정에서 이 사건 건물 중 일부가 이 사건 토지를 침범하게 되었을 뿐이므로, 피고는 이 사건 침범 부분을 소유의 의사로 점유하였다고 할 것이어서 피고는 점유취득시효의 완성으로 원고의 청구에 대항할 수 있고, 원고는 피고에게 침범 부분에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할

의무가 있다.

3. 판단

가. 본소 청구원인에 관한 판단

앞서 본 사실 및 변론 전체의 취지에 의하면 피고가 소유한 이 사건 건물 및 저온저장고가 원고 소유의 이 사건 토지를 침범하여 그 지상에 존재하고 있음을 인정할 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 침범 부분 지상 건물 및 저온저장고를 철거하고 그 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 점유취득시효 완성 항변 및 반소청구에 관한 판단

1) 통상 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로, 매매 대상 대지의 면적이 등기부상의 면적을 상당히 초과하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약 당사자들이 이러한 사실을 알고 있었으며 그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매라고 보는 것이 상당하고, 따라서 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 2009. 10. 15. 선고 2007다83632 판결 등 참조). 또한 자신 소유의 대지상에 건물을 건축하면서 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인해 보지 아니한 탓에 착오로 건물이 인접 토지의 일부를 침범하게 되었다고 하더라도 그것이 착오에 기인한 것인 이상 그것만으로 그 인접 토지의 점유를 소유의 의사에 기한 것이 아니라고 단정할 수는 없다고 할 것이나, 일반적으로 자신 소유의 대지 상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977, 42984, 42991 판결 등 참조).

2) 피고는 이 사건 침범 부분을 20년 이상 동안 점유해왔다고 주장하고, 을 제2, 4 내지 6, 8호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 장흥군에 대한 사실조회회신결과에 의할 때, 1990년경부터 이 사건 건물이 현재와 같은 형태로 이 사건 토지 및 D 토지 지상에 존재하였던 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 건물의 소유자인 피고가 그 무렵부터 현재까지 이 사건 건물을 점유함으로써 이 사건 침범 부분을 점유해왔다고 인정할 수 있고, 이와 같은 피고의 점유는 민법 제197조 제1항에 따라 소유의 의사 있는 점유로 추정된다.

3) 그러나 원고는 피고의 위와 같은 점유가 소유의 의사 없는 타주점유라고 주장하므로 살피건대, 앞서 인정한 사실과 거시한 증거, 갑 제4, 5호증, 을 제7호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 볼 때, 피고의 점유에 관한 자주점유 추정은 깨어졌다고 할 것이므로, 피고의 점유취득시효 완성 주장은 이를 받아들일 수 없다.

가) 이 사건 침범 부분의 면적은 78.9㎡로 그 면적이 피고 소유의 D 토지 면적의 약 26.8%에 달한다. 게다가 이 사건 감정결과 및 위성사진에 의하면 이 사건 건물은 피고 소유의 D 토지보다도 원고 소유의 이 사건 토지 지상에 더 큰 면적으로 위치하고 있다고 보인다. 따라서 이와 같은 사정을 고려할 때 피고가 건물 개축과정에서 경계를 착오했다거나 피고의 착오에 정당한 이유가 있다고 보이지 않고, 피고는 이 사건 건물이 이 사건 토지를 침범하고 있다는 사실을 알면서도 D 지상 건물을 매수하였거나 이 사건 건물을 증·개축하였다고 보인다.

나) 실제로 피고의 주민등록상 주소지는 2011. 2. 10. 실제지번정정을 원인으로 ‘전라남도 장흥군 F’에서 ‘전라남도 장흥군 C’으로 변경되었는데, 위와 같은 실제지번정정은 주민의 정정신고에 따라 이루어지는 것인바, 피고조차도 자신이 거주하는 건물이 D 토지 지상에 존재하는 것이 아니라 이 사건 토지 지상에 존재하는 것임을 인식하고 있었다고 보인다.

다) 이에 관하여 피고는 이 사건 토지 및 D 토지가 이른바 지적불부합지에 존재하여 경계가 불분명하였고 이 사건 토지 지상에 주택 3채가 경계처럼 존재하여 피고가 토지 경계를 착오하게 된 것이라는 취지로 주장하나, 장흥군의 사실조회회신결과에 의할 때 이 사건 토지 및 D 토지가 지적불부합지에 해당한다고 보이지 않고, 피고가 가리키는 주택 3채는 이 사건 침범 부분 인근이 아니라 이 사건 토지 북쪽 외곽에 건축된 것에 불과하여 위 주택이 이 사건 토지와 D 토지 경계의

기준이 되었다고 보이지도 않는다. 그리고 피고가 제출한 각 사실확인서는 그 기재 내용이나 형상, 과거의 토지 소유관계나 점유관계 등에 관하여 실제로는 사실관계 등에 대해 잘 알지 못하면서도 당사자와의 친분관계 등에 따라 별다른 확인 없이 보증서 내지 사실확인서를 작성해주는 경우가 다수 존재하여 사실확인서 기재 내용을 뒷받침할 다른 증거 없이 사실확인서 기재만으로 점유 등에 관한 주장을 인정하기는 어려운 점 등을 고려할 때, 피고가 제출한 사실확인서의 기재만으로 앞서의 인정을 뒤집고 피고의 점유가 소유의 의사 있는 점유라고 보기는 어렵다.

라) 그 뿐만 아니라 건축물대장(을 제6호증의2) 및 매매계약서(을 제7호증)의 각 기재에 의하면 D 토지 지상에 G 소유의 목조 함석지붕 단층 주택 29.75㎡가 존재하였던 사실과 피고가 G으로부터 전라남도 장흥군 D 토지 및 지상 건물을 매수하였다는 내용의 매매계약서가 존재하는 사실이 확인되는 바, 망 E이 D 토지 및 이 사건 건물을 매수하였던 것이 아니라 피고가 G으로부터 위 주택을 매수하여 그를 현재와 같이 확장하여 증축한 것이 아닌지조차도 의심스럽고, 위와 같은 D 토지 및 건물에 관한 매매계약서의 존재는 점유권원에 관한 피고의 주장과도 모순된다고 보인다. 이에 관하여 피고는, 피고가 G으로부터 매수한 건물은 D 토지 남서쪽에 위치한 도로에 인접한 별개의 건물이라고 주장하나 매매계약서에 기재된 지번이나 매매대상 건물의 형상 등에 비추어 피고의 주장은 쉽게 믿기 어려울 뿐만 아니라, 피고의 주장에 의하더라도 피고가 G으로부터 D 토지를 다시 매수한 이유가 설명되지 않는다. 그리고 망 E이 매수한 이 사건 건물을 피고가 일부 개축하기만 하였다고 볼 증거 또한 없다.

다. 소결론

결국 피고는 원고에게, 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 13, 14, 15, 16, 21, 22, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄱ’부분 78.9㎡ 지상 주택과 같은 도면 표시 24, 25, 26, 9, 24의 각 점을 차례로 연결한 선내 ‘ㄴ’부분 0.1㎡ 저온저장고를 각 철거하고 위 각 부분 토지를 인도할 의무가 있고, 피고의 반소청구는 이를 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로

하여 주문과 같이 판결한다.

판사 남요섭

별지

도면

(사건번호 : 2021가단6397 건물철거 및 토지인도 청구의소)



