

대구지방법원 포항지원 2020. 6. 9 선고 2019가단5435(본소), 2020가단1736(반소),
2020가단102608(반소) 판결 [건물철거 및 토지인도 · 건물철거 및 토지인도 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고대한민국

피고(반소원고)B

C

변론 종결2020. 4. 14.(피고 대한민국에 대하여)

2020. 5. 19.[피고(반소원고) B, C에 대하여]

판결 선고2020. 6. 9.

주 문

1. 피고(반소원고) C는 원고(반소피고)에게 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 6의 각 점을 차례로 연결한 선 내 'ㄷ' 부분 5㎡ 지상 건물을 철거하고 위 토지를 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B에게 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 11의 각 점을 차례로 연결한 선 내 'ㄹ' 부분 1㎡, 별지1 목록 제2항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 14, 20, 21, 15, 14의 각 점을 차례로 연결한 선 내 'ㅅ' 부분 12㎡에 관하여 2010. 9. 17. 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 원고(반소피고)의 피고 대한민국에 대한 청구, 피고(반소원고) B에 대한 본소청구 및 피고(반소원고) C의 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 원고(반소피고)와 피고 대한민국, 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) C 사이에 생긴 부분은

피고(반소원고) C가 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1항 및 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게,

가. 피고 대한민국은 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 5, 4, 3, 14, 13, 12, 11, 9, 8, 7, 6, 5의 각 점을 차례로 연결한 선 내 'ㄴ' 부분 43m²에 설치한 시멘트포장 및 별지1 목록 제2항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 3, 19, 18, 20, 14, 3의 각 점을 차례로 연결한 선 내 'ㅁ' 부분 79m²에 설치한 시멘트포장을 철거하고, 위 각 토지를 인도하고, 16,775,030원 및 2020. 3. 1.부터 위 각 토지의 인도완료일까지 월 170,130원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B는 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 11, 12, 13, 14, 15, 11의 각 점을 차례로 연결한 선 내 'ㄹ' 부분 1m² 및 별지1 목록 제2항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 14, 20, 21, 15, 14의 각 점을 차례로 연결한 선 내 'ㅅ' 부분 12m² 각 지상에 건축한 별지1 목록 제4항 기재 건물을 철거하고 위 각 토지를 인도하라.

2. 반소

가. 피고 B: 주문 제2항 기재와 같다.

나. 피고 C: 원고는 피고 C에게 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지2 도면 표시 6, 7, 8, 9, 10, 6의 각 점을 차례로 연결한 선 내 'ㄷ' 부분 5m²에 관하여 2014. 6. 20. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 원고의 피고 대한민국에 대한 청구

원고는 피고 대한민국이 권원 없이 원고 소유의 별지1 목록 제1, 2항 기재 각 토지 중 청구취지 1의 가항 부분을 도로로 점유·사용하고 있다고 주장하며 그 인도 및 임료 상당의 부당이득반환을 구하나, 원고 주장과 같은 점유·사용의 주체가 피고 대한민국이라는 사실을 인정할 증거가 없다.

이 점에서 피고 대한민국에 대한 청구는 이유 없다.

2. 이 사건 소 중 원고와 피고 B 사이 부분

이 부분 본소, 반소를 함께 본다.

가. 다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증(가지번호 포함. 이하 같다), 을나 제1호증의 각 기재 및 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정된다.

1) 원고는 별지1 목록 제1항 기재 토지에 관하여 2010. 2. 16. 해당 소유권이전등기를 마쳤고, 별지1 목록 제2항 기재 토지에 관하여 2007. 7. 9. 해당 소유권이전등기를 마친 소유자이다(이하 별지1 목록 제1, 2항 기재 각 토지를 '이 사건 토지'라 한다).

2) 피고 B는 이 사건 토지에 인접한 별지1 목록 제3항 기재 토지, 그 지상의 별지1 목록 제4항 기재 건물 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층주택 90.28㎡ 건물을 2015. 9. 10. 매수하여 2015. 11. 4. 그 소유권이전등기를 마친 소유자로서, 별지2 도면 표시와 같이 이 사건 토지 일부('ㄹ', 'ㅅ' 부분 합계 13㎡)를 위 건물 부지로 점유하고 있다. 이러한 점유 상태는 별지1 목록 제3항 기재 토지의 전 소유자인 D(1984. 2. 15. 소유권이전등기, 등기원인 매매)이 그 지상에 건물을 신축한 1990. 9. 17.부터 시작되었고, 이후 피고 B는 별지1 목록 제3항 기재 토지 및 그 지상건물의 소유권과 함께 이 사건 토지에 관한 점유를 전전승계(양수)하였다.

나. 이에, 원고는 피고 B가 이 사건 토지를 권원 없이 무단점유하고 있다고 주장하며 본소로 그 지상건물의 철거 및 인도를 구하고, 피고 B는 위 점유부분을 시효취득하였다고 주장하며 그 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

다. 살피건대, 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득하고(민법 제245조), 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되며(민법 제197조), 점유자의 승계인은 자기의 점유만을 주장하거나 자기의 점유와 전점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있다(민법 제199조). 위 인정사실에 의하면, 위 'ㄹ', 'ㅅ' 부분에 관하여 피고 B의 전 점유자인 D의 점유가 개시된 1990. 9. 17.부터 기산하여 20년이 경과한 2010. 9. 17.에 이르러 그 점유취득시효가 완성되었다고 판단되므로, 원고는 피고 D에게 해당 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

그리고 이처럼 부동산에 대한 점유취득시효기간이 완성된 경우에 그 부동산의 원소유자는 권리변동의 당사자이므로 점유자는 원소유자에 대하여 등기 없이도 그 부동산의 시효취득을 주장하여 대항할 수 있는 반면에, 원소유자는 점유자에 대한 이전등기의무자로서 소유권에 기한 권능을 행사할 수 없으니(대법원 1993. 5. 25. 선고 92다51280 판결 등 참조), 이와 전제를 달리하는 원고의 이 부분 본소청구는 이유 없다.

라. 이에 대하여 원고는, 피고 B가 최초 점유자 D의 타주점유를 승계하였다고 주장한다. 취득시효에 있어서 자주점유의 요건인 소유의 의사는 객관적으로 점유권원의 성질에 의하여 그 존부를 결정하여야 하나 그 점유권원의 성질이 불분명한 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 자주점유는 추정되므로, 점유자가 스스로 자주점유를 뒷받침할 점유권원의 성질을 주장 입증할 책임이 없고, 위 법률상 추정을 반복하여 타주점유임을 주장하는 상대방에게 타주점유에 대한 입증책임이 있다(대법원 1991. 7. 9. 선고 90다18838판결 등 참조). 나아가 토지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 토지에 속하는 것으로 믿고서 점유하고 있다면 인접 토지의 일부에 대한 점유는 소유의 의사에 기한 것이므로, 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 없다. 다만, 일반적으로 자신 소유의 대지상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리 잡을 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 2001. 5. 29. 선고 2001다5913 판결 등 참조).

이러한 법리에 비추어 보면, 별지1 목록 제3항 기재 토지의 면적 약 516㎡(156평)에 대비한 위 'ㄹ', 'ㅅ' 부분 면적(침범 면적) 13㎡는 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 범위 내에 있다고 판단되는 가운데, 원고가 제출한 증거만으로는 위 최초 점유자 D의 점유가 타주점유라는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 그러므로 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 이 사건 소 중 원고와 피고 C 사이 부분

이 부분 본소, 반소를 함께 본다.

가. 원고가 이 사건 토지의 소유자임은 앞서 본 바와 같고, 피고 C가 이 사건 토지(별지1 목록 제1항 기재 토지) 중 별지2 도면 표시 'ㄷ' 부분을 그 소유 건물 부지로 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지에 관한 원고의 소유권행사를 방해하고 있는 피고 C는 원고에게 위 'ㄷ' 부분 지상의 건물을 철거하고 그 부지를 인도할 의무가 있다.

나. 이에 대하여 피고 C는 위 'ㄷ' 부분에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 항변하고 나아가 반소로 원고에게 해당 소유권이전등절차의 이행을 구한다.

점유취득시효가 완성되었다고 하여도 그에 따른 등기를 하지 않고 있는 사이에 제3자가 그 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 경우에는, 그 제3자는 점유취득시효완성으로 인한 권리변동의 당사자가 아니므로 점유자는 그 제3자에 대하여 취득시효완성의 효과를 주장하여 대항할 수 없다[대법원 1989. 4. 11. 선고 88다카5843, 5850 판결, 대법원 1991. 1. 15. 선고 90다8411, 8428(반소) 판결 등 참조].

이 사건의 경우 이 부분 반소 청구원인 주장 자체에 의하여도 피고 C의 위 'ㄷ' 부분에 관한 점유는 1980년경부터 시작되었다는 것이고, 따라서 원고는 2000년경 피고 C 주장의 점유취득시효가

완성된 이후인 2010. 2. 16. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤음이 명백한 이상, 피고 C는 원고에게 그 주장과 같은 점유취득시효완성의 효과를 주장하며 대항할 수 없다.

피고 C는 그 취득시효 기산일을 임의로 1994. 6. 20.로 선택하여 2014. 6. 20. 시효가 완성되었다고 주장하나, 점유자는 실제로 점유를 개시한 때를 점유취득시효의 기산점으로 삼아야 하고 그 기산점을 임의로 선택할 수 없음이 원칙인 이상(대법원 1965. 4. 6. 선고 65다170 판결, 대법원 1966. 2. 28. 선고 66다180 판결 등 참조), 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 그밖에 피고 C는 이 부분 원고의 본소청구가 신의칙 위반 내지 권리남용이라고 주장하나, 피고 C가 제출한 증거나 들고 있는 사정만으로는 이를 인정하기 부족하다. 결국 피고 C의 항변 및 반소청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고 대한민국, B에 대한 (본소)청구는 이유 없어 기각하며, 피고 B의 반소청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이국현

별지