

대구지방법원 2015. 10. 30 선고 2013가단820235(본소), 2015가단108915(반소) 판결 [건물
철거 및 토지 인도 · 소유권이전등기]

재판경과

대구지방법원 2016. 11. 10 선고 2015나309191(본소), 2015나309207(반소) 판결

대구지방법원 2015. 10. 30 선고 2013가단820235 판결

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 주식회사 재영 코리아

변론 종결 2015. 10. 16.

판결 선고 2015. 10. 30.

주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 대구 중구 B 대 142.8㎡ 중,
가. 별지 감정도 표시 6, 7, 8, 9, 10, 17, 16, 15, 14, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (L) 부분
19.6㎡에 관하여 1981. 5. 18. 점유취득시효 완성을 원인으로 하여 소유권이전등기절차를
이행하고,
나. 별지 감정도 표시 2, 3, 4, 5, 6, 14, 13, 12, 11, 2의 각 점을 차례로 연결한 선내(二) 부분

- 3.4㎡에 관하여 1981. 6. 30. 점유취득시효 완성을 원인으로 하여 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 대구중구 B 대 142.8㎡ 중, 1 주문 1.의 나. 항 기재 선내 (二) 부분 지상 창고건물 3.4㎡(이하 '이 사건 창고건물'이라 한다)를 철거하고, 2 별지 감정도 표시 9, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 철재펜스(이하 '이 사건 철재펜스'라 한다)를 철거하며, 3 위 선내(二) 부분 3.4㎡[이하 '선내 (二) 부분'이라 한다] 및 주문 1.의 가.항 기재 선내 (L) 부분 19.6㎡[이하 '선내 (나) 부분'이라 한다]를 인도하고, 4 7,483,800원을 지급하며, 5 2014. 4. 15.(2014. 9. 29.자 청구취지 및 청구원인 변경 신청서의 변경된 청구취지 중 2.항의 '2014. 4. 30.'은 '2014. 4. 15.'의 오기로 보인다)부터 위 철거 및 인도 완료일까지 월 191,600원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 반소

주문 제1항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원소 소유의 대구 중구 B 토지와 건물

(1) 원고는 대구 중구 B 대 142.8㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 그 지상 주택에 관하여 1964. 11. 12. 매매(이 사건 토지)와 1964. 11. 20. 매매(위 주택)를 원인으로 1964. 12. 1. 소유권이전등기를 마쳤다.

(2) 그 후 원고는 1970년대 무렵 이 사건 토지 지상에 있던 기존 주택을 헐고 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 건물(1층 주택과 소매점 113.6㎡, 2층 주택 113.6㎡)을 신축하고 1983. 2. 8. 사용승인을 받았다.

나. 피고 소유의 토지와 건물

(1) 대구 중구 C 토지와 건물

- 이 사건 토지에 인접한 대구 중구 C 대 132.9㎡(이하 'C 토지'라 한다)에 관하여, D가 1960. 10. 11. 매매를 원인으로 1960. 10. 18. 소유권이전등기를 마쳤고, 그 후 E이 2009. 11. 25.

임의경매절차에서 경락받아 같은 날 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고는 2010. 3. 3. 매매를 원인으로 2010. 4. 30. 소유권이전등기를 마쳤다.

- 위 D는 1961. 5. 18. C 토지 지상에 목조 주택 53.55㎡를 신축(사용승인)한 후 이 사건 토지 중 선내 (나) 부분을 마당으로 사용하였고, 위 신축 무렵 또는 그 후 선내(ㄴ) 부분 지상에 재래식 화장실과 세면장 및 빨래터 등을 만들어 사용하였다. 위 주택등 건축물에 관하여 건축물대장에는 위 D의 소유로 등재되어 있었으나 등기부등본에는 소유권보존등기 등이 이루어지지 않았고, 위 E이 철거를 이유로 2010. 4. 28. 건축물대장의 말소 신청을 하였고, 그 후 위 건축물은 실제 철거(철거비용은 피고가 부담함)되어 건축물대장에 2010. 5. 24. 철거를 이유로 직권말소되었다. 그 때부터 현재까지 선내 (ㄴ) 부분은 나대지 상태로 있다. 위 철거 무렵 선내 (L) 부분 지상 중 별지감정도 표시 9, 10의 각 점을 차례로 연결한 부분에는 이 사건 철재펜스가 설치되었다.

(2) 대구 중구 F 토지와 건물

- 이 사건 토지에 인접한 대구 중구 F 대 118.6㎡(이하 'F 토지'라 한다)에 관하여, G, H, I, J, K가 1969. 6. 30. 재산상속을 원인으로 1972. 11. 8. 소유권이전등기를 마쳤다가, H, I, J, K의 지분 전부가 1979. 4. 20. 매매를 원인으로 1979. 4. 23. G 앞으로 이전되었고, 그 후 L와 M이 2001.

12. 24. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 2004. 12.14. 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고는 2010. 9. 11. 매매를 원인으로 2010. 10. 15. 소유권이전등기를 마쳤다.

- 위 G의 망부가 1961. 6. 30. F 토지 지상에 '목조함석지붕 단층영업소 42.41㎡'(이하 '제1건축물'이라 한다)와 '목조기와지붕 단층주택 33.06㎡'(이하 '제2건축물'이라 한다)에 관하여 사용승인을 받고, 상속인들인 G, H, I, J, K가 1972. 11. 8. 소유권보존등기를 마쳤다가, H, I, J, K의 지분 전부가 1979. 4. 20. 매매를 원인으로 1979. 4. 23. G 앞으로 이전되었고, 그 후 L와 M이 2001. 12. 24. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 2004. 12. 14. 소유권이전등기를 마쳤다. 그런데 2006. 9. 11. 제2건축물은 일부가 철거, 멸실되어 면적이 28.74㎡가 되었고, 2006. 9. 20. 제1, 2건축물 모두 2종 근린생활시설(사무소, 창고)로 용도가 변경되었다. 그 후 피고는 제1건축물 42.41㎡와 제2건축물 28.74㎡에 관하여 2010. 9. 11. 매매를 원인으로 2010. 10. 15. 소유권이전등기를 마쳤다.

- 제1건축물 중 일부인 이 사건 창고건물이 원고 소유의 이 사건 토지 지상 건물과 접하면서 이 사건 토지 중 선내 () 부분을 차지하고 있다.

[인정근거] 다툼 없음, 갑 1 내지 8, 14, 15, 16호증(가지번호 포함), 을 1 내지 5, 7, 8, 9, 10, 11호증(가지번호 포함), 측량감정(보완)측탁결과, 사실조회결과(대구광역시 중구청장), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장과 이에 대한 판단

가. 당사자의 주장

(1) 원고

이 사건 토지 중 선내 (L) 부분과 선내 (二) 부분에 대한 점유자의 점유는 자주점유가 아닌 악의의 무단점유에 불과하므로, 이 사건 토지의 소유자인 원고는 불법점유자인 피고에게, 선내 (L) 부분 지상의 이 사건 철재펜스와 선내 (二) 부분 지상의 이 사건 창고건물에 대한 철거, 선내 (L) 부분과 선내 (□) 부분에 대한 인도, 피고가 2010. 10. 15. 경부터 2014. 4. 14.까지 선내 (나) 부분과 선내 () 부분을 무단점유하여 부당이득한 차임 상당 합계 7,483,800원의 지급, 2014. 4. 15.부터 위 철거 및

인도 완료일까지 월 차임 191,600원 상당의 부당이득의 지급을 본소로 구한다.

(2) 피고

선내 (나) 부분과 선내 () 부분에 대한 점유자의 점유는 자주점유이고 이에 대한 점유취득시효가 완성되었으므로, 그 점유를 승계한 피고는 원고에게 선내 (L) 부분과 선내 (ㄷ) 부분에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 반소로 구한다.

나. 판단

살피건대, ① 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있고(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조), 지상 건물과 함께 대지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와 의 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 대지에 속하는 것으로 믿고 점유를 하여 왔다고 하더라도 위 인접 토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하고 있는 이상 인접 토지에 대한 점유 역시 소유의 의사에 기한 것이라고 보아야 하는 점(대법원 1998. 11. 10. 선고 98다32878 판결 등 참조), ② 원고 소유의 이 사건 토지 지상 건물과 C 토지 지상에 있던 건물 및 F 토지 지상 건물의 건축 시기와 인접한 상태 및 인접 기간, C 지상에 있었던 기존 목조 주택, 화장실, 세면장, 빨래터 등의 구조와 연한 및 사용용도와 면적, 이 사건 창고건물의 구조와 연한 및 사용용도와 면적 등을 고려하면, 위와 같은 자주점유 등 추정이 더욱 뒷받침되는 점, ③ 이 사건 이전에 원고가 C 토지와 지상 건물의 기존 소유자 또는 점유자, F 토지와 지상 건물의 기존 소유자 또는 점유자에게 선내 (나) 부분과 선내 (ㄷ) 부분의 점유에 대하여 이의를 제기했다거나, 위 점유부분들에 대하여 원고의 소유임을 명확히 표시했다는 증거를 찾기 어려우므로, 위와 같은 자주점유 등 추정을 쉽게 반복할 수 없는 점 등을 고려하면, 선내(L) 부분에 대해서는 앞서 본 것처럼 C 토지 지상에 기존 목조 주택 53.55㎡가 신축되어 선내 (나) 부분이 주택의 마당이나 재래식 화장실, 세면장, 빨래터 등으로 사용되기 시작한 시점으로 보이는 1961. 5. 18.경부터 20년이 경과한 1981.

5. 18.경 점유취득시효가 완성되었다고 판단되고, 선내 (二) 부분에 대해서는 앞서 본 것처럼 F 토지지상 제1건축물에 대한 사용승인이 있어 선내 (二) 부분이 제1건축물 중 일부인 이 사건 창고건물의 부지로 사용되기 시작한 시점으로 보이는 1961. 6. 30.경부터 20년이 경과한 1981. 6. 30.경 점유취득시효가 완성되었다고 판단된다.

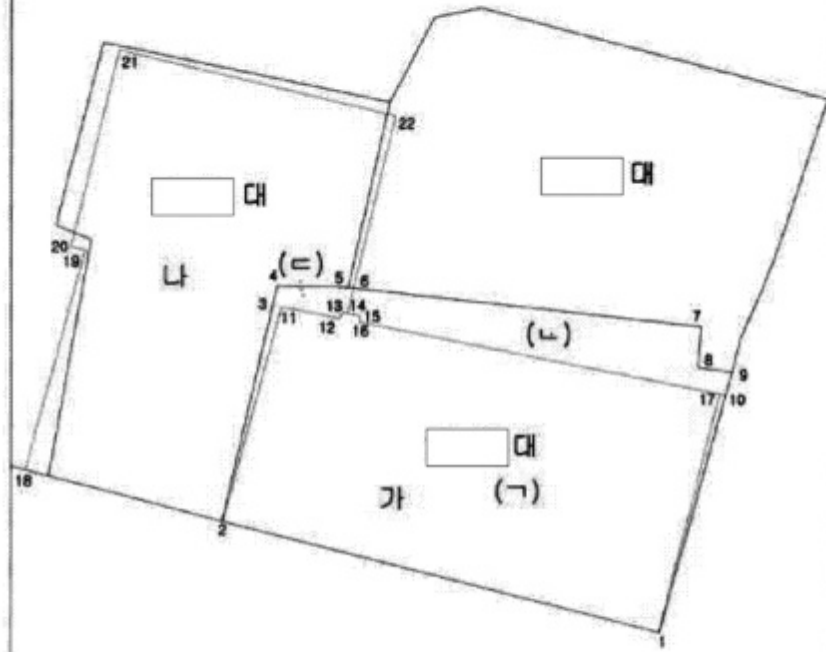
따라서 피고는 C 토지, F 토지와 그 지상 건물을 매수하면서 이와 함께 선내 (나)부분과 선내 (二) 부분의 점유를 승계하였다고 할 것이므로, 원고는 피고에게 이 사건토지 중, 선내 (L) 부분 19.6㎡에 관하여 위 1981. 5. 18. 점유취득시효 완성을 원인으로 하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 선내 (二) 부분 3.4㎡에 관하여 위 1981. 6. 30. 점유취득시효 완성을 원인으로 하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 피고의 반소 청구는 이유 있으므로 인용하고, 이에 반하는 원고의 본소 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 성기준

감 정 도



자 변	내 용	면 적	점유자
(ㄱ)	1,2,11,12,13,14,15,16,17,10,1을 연결한 부분	119.9㎡	본고
(ㄴ)	6,7,8,9,10,17,16,15,14,6을 연결한 부분	19.5㎡	본고
(ㄷ)	2,3,4,5,6,14,13,12,11,2를 연결한 부분	3.4㎡	본고
가	1,2,11,12,13,14,15,16,17,1을 연결한 부분		본고(전매)
나	2,18,19,20,21,22,6,14,13,12,11,2를 연결한 부분		본고(전매)