

대전지방법원 논산지원 2016. 6. 2 선고 2015가단2730 판결 [가건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2016. 4. 7.

판결 선고 2016. 6. 2.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 충남 부여군 C 임야 70,855㎡ 중 별지 도면 표시 1~6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 76㎡ 지상 주택 및 별지 도면 표시 7~10, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내(나) 부분 27㎡ 지상 주택을 각 철거하고,
나. 위(가) 부분 76㎡와 (나) 부분 27㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D는 1917. 9. 10. 충남 부여군 C 임야 70,855m²(이하 '이 사건 임야'라 한다)를 사정받았다.

D는 1951년경 사망하였고, 그 아들인 E이 이 사건 임야를 상속받았다. E은 1981. 3. 23.

사망하였다. E은 1981. 6. 9. 이 사건 임야에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다(사망 후에 이루어진 대위등기이다). E의 장남인 F는 1988. 1. 27. 이 사건 임야에 관하여 1981. 3. 23. 협의분할에 의한 재산상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. F는 2001. 1. 6. 자신의 동생인 원고에게 이 사건 임야를 매도하였고, 원고는 2001. 2. 3. 이 사건 임야에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 망 E과 사촌지간인 사람이다. 피고는 1978년에 이 사건 임야 중 별지 도면 표시 7~10, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나) 부분 27m² 지상에 주택을 건축하였다(이하 '이 사건 제2주택'이라 한다).

다. 한편 이 사건 임야 중 별지 도면 표시 1~6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 76m² 부근에는 1960년대부터 목조 주택이 있었는데(다만, 그 부지의 정확한 위치와 면적은 현재와 같지 않다), 피고는 2007. 9.경 기존 주택을 완전히 철거하고 위(가) 부분 76m² 지상에 조립식 주택을 새로 건축하였다(이하 '이 사건 제1주택'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑제1호증의 1, 2, 갑제2, 5 내지 7호증, 갑제8호증의 1, 2, 갑제9호증, 갑제10호증의 1, 2, 갑제14, 27 내지 29호증, 갑제39호증의 1 내지 3, 을제3호증의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 부여지사장에 대한 측량감정 촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 제1, 2주택을 소유함으로써 그 각 부지를 점유하고 있으므로, 피고는 이 사건 임야의 소유자인 원고에게 이 사건 제1, 2주택을 철거하고, 그 각 부지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 관한 판단

1) 점유취득시효 주장에 관한 판단 가) 피고의 주장

피고는, 이 사건 임야는 실질적으로 원고와 피고가 속한 종중 소유의 토지인데, 피고는 1973년경부터 현재까지 소유의 의사로 평온·공연하게 이 사건 임야와 그 지상의 종중 분묘를 점유·관리해 왔고, 1976년경부터 이 사건 임야 지상 주택(예전에 이 사건 제1주택 부지에 있던 목조 주택을 말하는 것으로 보인다)에서 거주해 왔으므로, 이 사건 제1, 2주택 부지에 관하여 점유취득시효가 완성되었다고 주장한다.

나) 이 사건 제1주택 부지에 관한 판단

(1) 피고가 이 사건 제1주택 부지 지상에 있던 기존 목조 주택의 소유권을 취득하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고가 1970년대부터 기존 목조 주택에서 거주해 왔다는 것만으로는 피고가 그 부지를 점유하였다고 단정하기 어렵고, 따라서 피고는 이 사건 제1주택을 새로 건축한 2007.

9.경부터 이 사건 제1주택 부지를 점유하였다고 볼 수밖에 없다. 그렇다면 피고는 이 사건 제1주택 부지를 20년간 계속하여 점유하였다고 볼 수 없다.

(2) 설령 피고가 1976년(원고는 1973년이라고 주장한다)부터 현재까지 이 사건 제1주택 부지를 점유해 왔다고 하더라도, 피고의 점유취득시효는 늦어도 1996년에 완성되었는데, 원고는 그 후인 2001년에 이 사건 임야를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤으므로, 피고는 점유취득시효 완성 후의 제3취득자인 원고에게 대항할 수 없다.

(3) 그러므로 이 사건 제1주택 부지에 관한 점유취득시효 주장은 어느 모로 보나 이유 없다.

다) 이 사건 제2주택 부지에 관한 판단

피고는 1978년부터 현재까지 이 사건 제2주택 부지를 점유해 왔으므로, 피고의 점유취득시효는 늦어도 1998년에 완성되었는데, 원고는 그 후인 2001년에 이 사건 임야를 매수하여 소유권이전등기를 마쳤으므로, 피고는 점유취득시효 완성 후의 제3취득자인 원고에게 대항할 수 없다. 따라서 이 사건 제2주택 부지에 관한 점유취득시효 주장도 이유 없다.

2) 사용허락 또는 사용대차 주장에 관한 판단 가) 피고는, 원고의 조부인 망 D가 1950년에 피고에게 "G로 내려가 농사를 지으면서 이 사건 임야를 관리하라."라고 하여 이 사건 임야를 점유·관리하게 된 것이고, 원고의 부친인 망 E은 1981. 3.경 사망하기 직전에 피고에게 "이제 내가 죽으면 진짜 이 산을

지킬 사람은 자네밖에 없네. 주택과 밭은 자네가 농사짓고 점유하고 있으니 자네 것이고, 가까이서 조상님들의 산소를 잘 지키게."라고 말하였으므로, 결국 피고는 이 사건 임야의 전 소유자였던 원고의 조상들로부터 이 사건 임야에 관한 사용허락을 받은 것이라고 주장한다.

그러나 이 사건 임야의 전 소유자였던 망 D 또는 망 E이 피고에게 이 사건 임야에 관한 사용허락을 하였음을 인정할 증거가 없을 뿐 아니라, 설령 그와 같은 사용허락이 있었다고 하더라도 이로써 이 사건 임야의 신 소유자인 원고에게 대항할 수 없으므로(원고는 이 사건 임야를 상속한 것이 아니라 매수하였다), 피고의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고는 다시, 원고가 2009년에 피고에게 '피고가 사망할 때까지 이 사건 임야를 거주지로 사용하는 것'을 허락하였으므로, 피고는 이 사건 제1, 2주택 부지를 점유할 정당한 권원이 있다고 주장한다.

을제1호증의 기재에 의하면, 원고가 2009. 3. 11.경 피고에게 "저는 십수년동안 임야를 관리하면서 전에도 그러하였듯이 당숙내외분(피고 부부를 말한다)이 거주하시고, 개간된 경작지에 경작하시는 것에 대하여 편안하게 생활하시고, 경작하시도록 하였고, 경작하지 못하시는 부분에 대하여 휴경하실 것을 말씀드린 바 있으며, 앞으로도 지금과 같이 할 것입니다만, 그러나 당숙내외분이 오래 건강하게 생활하시다 두 분 중 한 분이 돌아가시면, 이후에는 위 거주지 및 경작지에 대하여도 본인이 사용 관리할 것을 재차 말씀드립니다."라는 내용이 담긴 통지서를 보낸 사실은 인정된다.

그러나 위 기초사실과 갑제5, 25호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해 보면, 위 인정사실만으로는 원고와 피고가 이 사건 임야에 대한 사용대차계약을 체결하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

① 위 통지서의 전체적인 내용은, 이 사건 임야의 소유자가 원고라는 전제 하에서, 피고가 원고의 허락 없이 건축허가도 받지 않고 이 사건 제1주택을 건축한 데 대한 유감을 표명함과 동시에, 피고 부부 중 1인이라도 사망하면 이 사건 임야 지상에 있는 건물을 철거하고 이 사건 임야를 반환해 달라는 것이지, 피고에게 이 사건 임야에 대한 점유 권한을 보장해 주겠다는 것이 아니다.

② 설령 위 통지서 안에 '피고 부부 중 1인이 사망할 때까지 이 사건 임야에 대한 점유 권한을 보장해 주겠다'라는 원고의 의사가 담겨 있다 해도, 이는 원고의 일방적인 의사표시일 뿐이고, 이에 관하여

원고와 피고 사이에 의사가 합치하여야만 원고가 계약의 구속력을 받게 된다. 그러나 피고는 원고의 위 2009. 3. 11.자 통지서에 대한 답변으로 2009. 4. 15.경 원고에게, 원고의 이 사건 임야와 관련된 일체의 주장을 인정할 수 없다고 하면서 이 사건 임야는 조상의 땅이요 자신의 땅이라는 내용의 통지서를 보냈다. 따라서 원고와 피고 사이에는 이 사건 임야의 사용대차에 관한 의사의 합치가 있었다고 볼 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사강지웅

별지