

수원지방법원 2021. 1. 21 선고 2020나72416 판결 [건물철거 및 토지인도]

---

### 재판경과

수원지방법원 2021. 1. 21 선고 2020나72416 판결

수원지방법원 안산지원 2020. 6. 10 선고 2019가단2018 판결

### 전문

원고, 피항소인 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 장순호

피고, 항소인 C

소송대리인 법무법인 해담 담당변호사 조일원

변론 종결 2020. 12. 17.

판결 선고 2021. 1. 21.

제1심판결 수원지방법원 안산지원 2020. 6. 10. 선고 2019가단2018 판결

### 주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

피고는 원고들에게 별지목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 가운데, 안산시 상록구 D 대 1,117m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 별지도면 표시 17 내지 24, 17의 각 점을 순차 연결한 선내 (ㄱ)부분 65m<sup>2</sup> 지상 부분(이하 '이 사건 건물부분'이라 한다)을 철거하고, 위 (ㄱ)부분 65m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 토지부분'이라 한다)를 인도하라(원고들은 당초 주위적으로 이 사건 건물 전체의 철거를 구하다가 이 법원에 이르러 그 부분 청구의 소를 취하하였다).

### 2. 항소취지

제1심판결(원고들이 이 법원에서 소를 일부 취하함에 따라 실효된 부분 제외)을 취소한다. 원고들의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 1 내지 3, 6, 7호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 6 내지 8호증의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

- 가. 이 사건 토지는, 당초 원고들의 조부인 E가 사정받았는데, E와 그의 장남 F이 사망한 이후인 1991. 8. 27. F의 자녀인 J, K, L, M과 E의 차남인 G의 공유로 소유권보존등기 되었다가, 1999. 4. 26. 상속재산분할결정을 원인으로 1999. 6. 22. G 앞으로 소유권경정등기가 마쳐졌으며, 2004. 1. 26. G이 사망함에 따라 협의분할에 의한 상속을 원인으로 2004. 6. 14. 각 1/2지분에 관하여 원고들 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 나. 이 사건 건물은, 피고가 신축하여 1969. 1. 1. 사용승인을 받았고, 2003. 3. 12. 그 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 한편, 이 사건 건물 중 일부인 이 사건 건물부분이 이 사건 토지부분 상에 건축되어 있다.

## 2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물의 소유자인 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고들에게 이 사건 토지부분 상에 건축된 이 사건 건물부분을 철거하고 이 사건 토지부분을 인도할 의무가 있다.

## 3. 피고의 주장에 대한 판단

### 가. 증여 주장에 대한 판단

피고는, 피고의 부모 및 피고가 원고들 선대의 분묘가 설치된 묘산과 이 사건 토지를 비롯한 그 인근 위토를 관리해준 대가로 E로부터 이 사건 토지를 증여받았으므로 이 사건 토지부분을 이 사건 건물의 부지로 점유할 권원이 있다고 주장하나, 을 3, 4호증의 각 기재만으로는 피고의 부모 내지 피고가 E로부터 이 사건 토지를 증여받았음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

### 나. 시효취득 주장에 대한 판단

1) 주장 피고는 이 사건 토지부분을 이 사건 건물의 부지로 20년 이상 점유하였고, 그 점유기간 동안 원고들로부터 별다른 이의제기가 없었으며, 이 사건 토지부분을 피고 앞으로 분필등기 하고자 현황측량을 하고, 이 사건 토지부분에 대한 재산세를 납부하기도 하는 등 소유의 의사로 이 사건 토지부분을 점유함으로써 이를 시효취득하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

2) 판단 살피건대, 피고가 1969. 1. 1.경 이 사건 건물을 신축하고 그 무렵부터 20년 이상이 사건 토지부분을 건물부지로 점유한 사실은 앞서 본 바와 같고, 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 이 사건 토지부분을 시효취득하였다 할 것이다.

이에 대하여 원고들은 피고의 이 사건 토지부분에 대한 점유는 타주점유이므로, 이로써 이 사건 토지부분을 시효취득할 수 없다고 주장하므로 보건대, 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 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 깨어진다고 보아야 할 것이다. 그러므로 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우에도 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조).

또한 타주점유가 자주점유로 전환되기 위하여는 새로운 권원에 의하여 다시 소유의 의사로 점유하거나 자기에게 점유시킨 자에게 소유의 의사가 있음을 표시하여야만 하는데(대법원 2003. 5. 27. 선고 2000다60319 판결 등 참조), 타인 소유의 토지를 소유의사가 없이 점유하던 자가 그 지상에 단지 그 소유의 건물을 건축하였다는 사실만으로는 그 토지에 대한 소유의 의사를 표시한 것으로 볼 수는 없다(대법원 1985. 3. 26. 선고 84다카2317 판결 참조).

이 사건에서 보건대, 갑 6 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, E가 1944년경 피고의 부모인 H, I에게 선대의 분묘가 설치된 묘산과 이 사건 토지를 비롯하여, 그 인근 위토에 대한 관리·수호를 맡겼고, 그에 따라 피고의 부모가 위 묘산과 이 사건 토지를 비롯한 위토를 관리·수호하면서 이를 경작하는 대신, 매년 그 수확으로 제수를 마련하고 농지세를 납부한 사실, 피고의 부친인 H의 사후 피고가 그 관리·수호인의 지위를 승계하여 묘산과 위토를 관리·수호하면서 이를 경작하고 그 대가로 E의 장남 F 내지 손자 J에게 매년 쌀 2가마와 농작물을 지급한 사실이 각 인정되는바, 위 인정사실에다가 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 바와 같이 피고는, E의 상속인인 F과 G이 1987년경 대한민국을 상대로 당시 미등기였던 이 사건 토지에 관하여 제기한 소유권확인청구 소송에 증인으로 출석하여 E가 사정받은 이 사건 토지가 그의 사후 그 상속인들에 의하여

점유·관리되고 있다는 취지로 증언한 것으로 보이는 점을 보태어 보면, 피고 내지 피고의 부모는 당초 이 사건 토지가 E 내지 그 상속인들의 소유임을 전제로 위토관리인의 지위에서 이를 타주점유하였다고 봄이 타당하다.

한편, 피고가 1969. 1. 1.경 이 사건 건물을 신축함에 따라 이 사건 토지부분이 그 부지로 편입되었음은 앞서 본 바와 같고, 갑 17호증, 을 3, 4호증의 각 기재에 의하면 피고가 2007. 6.경 현황측량을 통하여 이 사건 토지를 침범하여 건축된 이 사건 건물의 위치와 면적을 확인한 사실, 피고가 일정기간 이 사건 토지에 부과된 재산세를 부담하기도 한 사실은 각 인정되나, 이 사건 건물이 이 사건 토지를 침범하여 건축되었고, 이후 현황측량을 통하여 그 침범부분의 위치와 면적이 확인되었다고 하여 이로써 피고가 이 사건 토지의 소유자에게 이 사건 건물부지에 포함된 이 사건 토지부분에 대한 소유의 의사를 표시한 것으로 보기는 어려운 점, 이 사건 토지를 경작한 대가로 피고의 부모가 농지세를 부담하였고 피고도 E의 장남 내지 손자에게 농작물을 지급하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고가 이 사건 토지에 부과된 재산세를 일부 부담한 것 또한 이 사건 토지부분을 점용한 대가라고 못 볼 바 아니어서 이를 근거로 피고가 소유의 의사로 이 사건 토지부분을 점유하였다고 판단하기는 어려운 점, 나아가 피고의 주장과 같이 이 사건 건물이 이 사건 토지를 침범하여 건축된 사정을 알면서도 원고들이 그동안 별다른 문제제기를 하지 아니하였다고 하더라도 이는 앞서 본 위토 등의 위·수탁관리가 오랜 기간 지속되면서 피고의 부모와 E 사이에 형성된 신뢰관계가 피고와 E의 후손인 원고들에게까지 그대로 승계됨에 따른 것으로 볼 여지가 상당하여 이를 두고 이 사건 토지부분이 사실상 피고의 소유임을 원고들이 묵시적으로 인정한 것으로 보기는 어려운 점 등을 종합할 때, 앞서 든 사정만으로 이 사건 토지부분에 대한 피고의 타주점유가 자주점유로 전환되었다고 볼 수도 없다. 따라서 피고의 이 사건 토지부분에 대한 자주점유 추정은 깨어졌다고 봄이 타당하므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

#### 4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인바, 제1심판결(앞서 본 바와 같이 원고들이 이 법원에서 소를 일부 취하함에 따라 실효된 부분 제외)은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각한다.

**재판장판사** 하성원

판사송승용

판사정덕수

별지