

서울중앙지방법원 2024. 11. 25 선고 2021가단32126 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 김정남

피고B

변론 종결 2024. 10. 28.

판결 선고 2024. 11. 25.

주 문

1. 피고는 원고에게 서울 서초구 C 대 148.7㎡ 중 별지 1 도면 표시 1, 2, 9, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 0.2㎡ 및 별지 1 도면 표시 10, 2, 3, 11, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 0.4㎡에 관하여 각 2021. 10. 14. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고는 원고에게 서울 서초구 C 대 148.7㎡ 중 별지 1 도면 표시 8, 9, 10, 11, 3, 4, 12, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 1.9㎡, 별지 2 도면 표시 12, 14, 13, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 0.1㎡에 관하여 각 2021. 10. 14. 시효취득을 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 1980. 5. 1. 서울 서초구 C 대 148.7m² 토지(이하 '피고 토지'라 한다)에 관하여 1980. 4. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. D은 피고 토지에 인접한 서울 서초구 E 대 127.9m² 토지(이하 '원고 토지'라 한다)에 지상 2층 주택(이하 '원고 주택'이라 한다)을 신축하고 1977. 11. 8.경 사용승인을 받았는데, 피고 토지 중, ① 별지 1 도면 표시 1, 2, 9, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 0.2m²(이하 '이 사건 제1 계쟁토지'라 한다)에 원고 주택 1층 외벽을 건축하고, ② 별지 1 도면 표시 10, 2, 3, 11, 10의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄹ' 부분 0.4m²(이하 '이 사건 제2 계쟁토지'라 한다)에 경계담장을 설치하면서 위 각 부분을 원고 주택의 부속토지로 점유·사용하였다. 한편, ③ 원고 주택 2층 발코니 외벽이 피고 토지 중 별지 1 도면 표시 8, 9, 10, 11, 3, 4, 12, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 1.9m²(이하 '이 사건 제3 계쟁토지'라 한다)를, ④ 원고 주택 3층 지붕이 별지 2 도면 표시 12, 14, 13, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 0.1m²(이하 '이 사건 제4 계쟁토지'라 한다)를 각 침범하고 있었다.

다. 이후 원고 토지 및 주택은 1978. 7. 18. F이, 1983. 9. 30. G가, 1989. 3. 1. H가, 2005. 9. 5. I이 순차로 각 소유권이전등기를 마친 이후 위 나.항과 같은 방법으로 원고 토지 및 주택을 점유·사용하였다.

라. 원고와 J은 2012. 5. 2. 원고 토지 및 주택에 관하여 2012. 2. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 원고가 2016. 11. 25. 위 각 부동산에 관한 J의 지분 전부(100분의 35)에 관하여도 소유권이전등기를 마쳐 원고 토지 및 주택 전부를 소유하게 되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 을가 제1, 2호증의 각 기재 내지 영상, 이 법원의

한국국토정보공사 강남서초지사장에 대한 각 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인 등에 관한 판단

가. 원고의 주장

D은 원고 토지 지상에 원고 주택을 신축하면서 이 사건 제1 내지 4 계쟁토지 부분을 점유하였고, 이후 전 소유자인 F, G, H, I을 거쳐 원고가 원고 토지 및 주택을 매수하고 점유를 승계하였다. 따라서 이 사건 제1 내지 4 계쟁토지에 관하여 2021. 10. 14. 점유취득시효가 완성되었으므로, 피고는 원고에게 위 각 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행해야 한다.

나. 이 사건 제1, 2 계쟁토지 부분

1) 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득하고(민법 제245조 제1항), 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다(민법 제197조 제1항). 나아가 취득시효기간 중 계속해서 등기명의자가 동일한 경우에는 그 기산점을 어디에 두든지 간에 취득시효의 완성을 주장할 수 있는 시점에서 보아 그 기간이 경과한 사실만 확정되면 충분하므로, 전 점유자의 점유를 승계하여 자신의 점유기간을 통산하여 20년이 경과한 경우에 있어서도 전 점유자가 점유를 개시한 이후의 임의의 시점을 그 기산점으로 삼을 수 있다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다8496, 8502 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 위 인정사실에 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 전 점유자인 D, F, G, H, I의 점유를 승계한 2012. 5. 2.부터 이 사건 제1, 2 계쟁토지를 점유하여 왔다. 따라서 원고는 전 점유자들이 이 사건 제1, 2 계쟁토지의 점유를 개시한 이후로서 원고가 기산점으로 삼은 2001. 10. 14.로부터 20년이 경과한 2021. 10. 14. 이 사건 1, 2 계쟁토지에 관하여 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 취득하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 제1, 2 계쟁토지에 관하여 2021. 10. 14. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3) 이에 대하여 피고는 원고의 점유가 타주점유라는 취지로 주장하나, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 건물을 건축하면서 그 부지와 인접 토지의 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 없는 점(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977, 42984, 42991 판결 등 참조), ② 원고 주택의 건축면적은 62.15㎡인데, 그중 피고 토지의 경계를 침범한 부분의 면적은 0.6㎡에 불과하여 그 침범 부분이나 폭이 크다고 볼 수 없는 점, ③ 피고는 전 점유자인 I이 피고 토지를 침범하고 있다는 사실을 알았다고 주장하나, 이를 뒷받침할 만한 아무런 자료가 없는 점 등에 비추어 보면, 을가 제1 내지 3호증의 각 기재만으로는 원고의 점유가 타주점유라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 이 사건 제3, 4 계쟁토지 부분

1) 추녀 수직하 부분의 토지는 특별한 사정이 없는 한 건물 점유자가 점유하는 것으로 볼 것이나 추녀 아랫부분을 인접 건물에 거주하고 있던 사람들이 텃밭으로서 점유하고 있었던 경우에는 위 추녀의 소유자는 그 아랫부분 토지를 점유한 것으로 볼 수 없는바(대법원 1994. 3. 22. 선고 93다9361, 9378 판결 등 참조), 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 주택 2층 발코니 외벽 및 3층 지붕 부분이 각각 이 사건 제3, 4 계쟁토지 부분을 침범하고 있는 사실은 인정된다. 그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 피고의 아들인 K가 2006. 7.경 피고 토지 지상에 건물을 신축한 점, ② 그 후 K는 이 사건 제3, 4 토지 부분을 현재까지 주차장으로 점유·사용하고 있는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고가 이 사건 제3, 4 토지 부분을 점유·사용하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 한편, 원고는 피고 토지 지상에 건물을 신축한 시기는 2006. 7. 13.경 이후이므로 점유취득시효의 기산점을 달리하여 1977. 11. 8. 이후 20년이 되는 1997. 11. 9.경에는 취득시효가 완성되었다고 주장한다. 그러나 전 점유자의 점유를 승계한 자는 그 점유 자체와 하자만을 승계하는 것이지 그 점유로 인한 법률효과까지 승계하는 것은 아니므로 부동산을 취득시효기간 만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현 점유자는 자신의 전 점유자에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 전 점유자의 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐, 전 점유자의 취득시효 완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게

소유권이전등기를 청구할 권원은 없는바(대법원 1995. 3. 28. 선고 93다47745 전원합의체 판결 등 참조), 원고의 주장은 전 점유자들이 점유할 때 이미 취득시효가 완성되었다는 것이므로, 피고를 상대로 직접 이 사건 제3, 4 계쟁토지에 관한 소유권이전등기를 청구할 수는 없다.

3) 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이재욱

별지