

대구지방법원 상주지원 2017. 11. 1 선고 2017가단505 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

피고F

변론 종결2017. 9. 27.

판결 선고2017. 11. 1.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 별지 목록 기재 제2 부동산을 철거하고, 별지 목록 기재 제1 부동산을 인도하고, 2017. 3. 16.부터 별지 목록 기재 제1 부동산의 인도 완료일까지 월 400,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고는 원고 A에게 11,424,358원, 원고 B에게 12,205,031원, 원고 C, D, E에게 각 8,136,687원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의

비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 제1 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)은 1936. 2. 25. G 명의로, 1942. 8. 11. H 명의로, 1966. 8. 31. I 명의로 각 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 원고 B은 I의 배우자이고, 원고 A, C, D, E는 I의 자녀들이다.

다. I는 2016. 2. 16. 사망하였고, 2016. 7. 8. 원고 A 명의로 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. 피고는 1956년경 이 사건 토지상에 별지 목록 기재 제2 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여¹⁾ 현재까지 거주하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증의 1, 2, 제3호증의 1, 2, 을 제1호증의 1, 2, 제2호증의 2, 제4호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

피고는 I 명의로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마치기 이전부터 현재까지 아무런 권한 없이 위 토지상에 이 사건 건물을 소유하고 있다. 따라서 피고는 이 사건 토지에 대한 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있는바, 구체적으로 원고 A에게 2007. 3. 16.부터 2017. 3. 15.까지의 부당이득금 11,424,358원, 원고 B에게 2007. 3. 16.부터 2016. 7. 8.까지의 부당이득금 12,205,031원, 원고 C, D, E에게 2007. 3. 16.부터 2016. 7. 8.까지의 부당이득금 각 8,136,687원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 또한 피고는 이 사건 토지의 소유자인 원고 A에게 이 사건 건물을 철거하고, 위 토지를 인도하고, 2017. 3. 16.부터 위 토지의 인도 완료일까지 월

400,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

피고는 이 사건 토지를 시효 취득하였다고 항변하나, 피고의 점유는 악의의 무단점유로서 타주점유에 해당하므로, 피고의 항변은 이유 없다.

나. 피고

피고는 1956년경 G의 미망인으로부터 이 사건 토지를 매수하여 그 지상에 이 사건 건물을 신축하여 현재까지 거주하고 있다. 피고가 이 사건 토지를 매수할 당시 등기 명의자인 H은 G의 사위로서 G의 미망인으로부터 이를 명의신탁 받은 것이다. 따라서 피고는 이 사건 건물이 신축된 1956년경 또는 이 사건 토지에 관하여 I 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 1966. 8. 31.로부터 20년이 경과한 1977. 1. 1. 또는 1986. 9. 1.이 사건 토지를 시효 취득하였다.

3. 이 사건의 쟁점 및 판단

가. 이 사건의 쟁점

원고들은 이 사건 건물의 철거, 이 사건 토지의 인도 및 부당이득금의 지급을 구하고 있다. 이에 대하여 피고는 취득시효 항변을 하고 있고, 원고는 피고의 점유가 타주점유라는 재항변을 하고 있다. 따라서 이하에서는 피고가 이 사건 토지를 시효로 취득하였는지에 관하여 특히 피고의 점유가 자주점유인지에 관하여 살펴본다.

나. 피고의 점유가 자주점유인지에 관한 판단

1) 법리 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있는 것이고, 부동산 점유취득시효에 있어서 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지 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 깨어지는 것이므로, 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 것이어서 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다. 그러나 현행 우리 민법은 법률행위로 인한 부동산 물권의 득실변경에 관하여 등기라는 공시방법을 갖추어야만 비로소 그 효력이 생긴다는 형식주의를 채택하고 있음에도 불구하고 등기에 공신력이 인정되지 아니하고, 또 현행 민법의 시행 이후에도 법생활의 실태에 있어서는 상당기간 동안 의사주의를 채택한 구 민법에 따른 부동산 거래의 관행이 잔존하고 있었던 점 등에 비추어 보면, 토지의 매수인이 매매계약에 의하여 목적 토지의 점유를 취득한 경우 설사 그것이 타인의 토지의 매매에 해당하여 그에 의하여 곧바로 소유권을 취득할 수 없다고 하더라도 그것만으로 매수인이 점유권원의 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었다고 단정할 수 없을 뿐만 아니라, 매도인에게 처분권한이 없다는 것을 잘 알면서 이를 매수하였다는 등의 다른 특별한 사정이 입증되지 않는 한, 그 사실만으로 바로 그 매수인의 점유가 소유의 의사가 있는 점유라는 추정이 깨어지는 것이라고 할 수 없고, 민법 제197조 제1항이 규정하고 있는 점유자에게 추정되는 소유의 의사는 사실상 소유할 의사가 있는 것으로 충분한 것이지 반드시 등기를 수반하여야 하는 것은 아니므로 등기를 수반하지 아니한 점유임이 밝혀졌다고 하여 이 사실만 가지고 바로 점유권원의 성질상 소유의 의사가 결여된 타주점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 등 참조).

2) 이 사건의 경우 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 갑 제6, 8호증의 각 기재 또는 영상, 증인 J의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 1 명의로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 마쳐진 직후 I와 그 가족들이 이 사건 토지에 주택을 짓고 약 2년간 거주한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 위 인정사실만으로는 피고가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고

점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정이 증명되었다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 제4, 11호증, 을 제4호증의 1, 2, 제5호증의 각 기재, 증언 J의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고는 소유의 의사로 이 사건 토지를 점유한 것으로 보일 뿐이다.

① 피고는 1956년경 이 사건 토지상에 이 사건 건물을 신축한 이래 자신과 처 및 5명의 자녀들과 같이 거주하였다. 현재 위 자녀들은 모두 분가하였지만 피고 부부는 여전히 위 건물에서 거주하고 있다. 피고의 주민등록도 이 사건 토지에서 다른 장소로 한 번도 변경된 적이 없다. 그 동안 피고가 이 사건 건물을 신축하고 거주하면서 이 사건 토지를 사용하는 데 있어 최근까지 토지의 소유 명의자들로부터 이의제기를 당하였다거나 피고와 토지의 소유 명의자들 사이에 분쟁이 있었다는 어떤 자료도 없다.

원고 A가 2016. 12. 9. 피고에게 건물을 철거하고 토지 사용료를 지급하라는 내용증명을 보내기는 하였으나, ㉓ 이는 최근 이 사건 소제기 직전에 있었던 것에 불과한 점, ㉔ 원고 A는 K생으로 피고가 최초 이 사건 건물을 신축할 당시는 아직 태어나지도 않았고, I가 이 사건 토지를 취득한 후 주택을 지어 약 2년간 거주할 당시에도 원고 A는 매우 어릴 때여서, 그 경위에 관하여 직접적으로는 알지 못할 것으로 보이는 점, ㉕ I가 2016. 2. 16. 사망함에 따라 그 상속인들 사이에 상속재산을 정리하는 차원에서 원고 A가 피고에게 건물의 철거 등을 요구한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고 A가 위와 같은 내용증명을 보냈다는 사정이 피고의 자주점유 추정을 깨뜨리는 유의미한 증거라고 보기는 어렵다.

한편 원고들은 이 사건 토지 일대는 원고들 및 피고가 속해 있는 L파가 모여 사는 부락이었으므로, 차마 피고를 상대로 건물철거와 토지인도를 구할 수 없었다고 주장한다. 그러나 ㉖ I가 이 사건 토지를 취득하기 이전에도 아무런 분쟁이 없었던 점, ㉗ 이 사건 토지 일대가 부락이었다고는 하지만 I가 이 사건 토지를 취득할 당시 이미 피고가 이 사건 건물을 신축하여 거주하고 있었는데 당시는 물론이고 그때부터 최근까지 약 50년 동안 아무런 분쟁이 없었다는 것은 I나 원고들 역시 피고의 이 사건 토지 점유를 존중하였다고밖에 볼 수 없는 점, ㉘ 이 사건 토지 일대는 부락이었고, 약 2년간 피고 가족과 I

가족이 이 사건 토지상에 있는 각각의 건물에서 거주하였는바, 피고 역시 I가 이 사건 토지에서 약 2년간 거주하는 것을 용인하였다고 볼 수도 있는 점 등에 비추어 볼 때, 원고들이 주장하는 위와 같은 사정 역시 피고의 자주점유 추정을 깨뜨리는 유의미한 증거라고 보기는 어렵다.

② 원고들은 피고의 주장 자체에 의하더라도 이 사건 토지를 소유 명의자가 아닌 자로부터 매수하였다는 것이어서 피고의 점유는 악의의 무단점유에 해당한다고 주장하나, 앞서 본 법리에서와 같이 토지의 매수인이 매매계약에 의하여 목적 토지의 점유를 취득한 경우 설사 그것이 타인의 토지의 매매에 해당하여 그에 의하여 곧바로 소유권을 취득할 수 없다고 하더라도 그것만으로 매수인이 점유권원의 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었다고 단정할 수 없는 것이므로, 원고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

③ 원고들은, 피고가 이 사건 토지를 사용하는 조건으로 원고들 선조들의 분묘를 벌초해주었고, 이 사건 토지에 식재되어 있는 감나무, 밤나무 등에서 수확한 과실을 I에게 주었으며, 원고 A에게 3만 원을 주기도 하였다고 주장한다. 살피건대, 원고들의 위 주장사실을 인정할 아무런 증거가 없을 뿐만 아니라, 설령 그러한 사실이 있었다고 하더라도, 그 정도로는 피고가 이 사건 토지의 사용대가를 지급하였다거나 이 사건 토지가 I나 원고들의 소유임을 인정하였다고 보기는 어렵다.

④ 원고들은 2016. 7.경 피고를 찾아간 적이 있었는데, 그 자리에서 피고가 원고들에게 평당 10만 원을 줄 테니 매도하라고 권유하였으나, 원고들이 이를 거절한 적이 있다고 주장한다. 살피건대, 원고들이 위 무렵 피고를 찾아간 적이 있으나, 이는 I의 상속재산을 정리하는 차원에서였던 것으로 보이고, 원고들 주장과 같은 피고의 매도권유가 있었음을 인정할 아무런 증거가 없다. 설령 피고의 매도권유가 있었다 하더라도, 점유자가 취득시효기간이 경과한 후에 상대방에게 토지의 매수를 제의한 일이 있다고 하여도 일반적으로 점유자는 취득시효가 완성된 후에도 소유권자와의 분쟁을 간편히 해결하기 위하여 매수를 시도하는 사례가 허다함에 비추어 이와 같은 매수 제의를 하였다는 사실을 가지고는 위 점유자의 점유를 타주점유라고 볼 수 없으므로(대법원 1997. 4. 11. 선고 96다50520 판결 등 참조), 이러한 사정 역시 피고의 자주점유 추정을 깨뜨리는 유의미한 증거라고 보기 어렵다.

⑤ 피고는 2016년경까지 이 사건 토지에 대한 재산세를 납부하여 왔다. 과세자료에 나타난 것만 해도

피고가 1995년부터 재산세를 납부하였음을 알 수 있다. 원고들은 2016년경에야 과세관청을 찾아가 이 사건 토지에 관한 납세자 변경을 요구하였을 뿐이다.

다. 소결론

이와 같이 피고는 이 사건 건물을 신축한 1956년경으로부터 20년 동안 이 사건 토지를 점유하였고, 그 점유는 소유의 의사로 평온, 공연하게 이루어진 것으로 추정되며, 앞서 본 바와 같이 소유의 의사에 기한 점유라는 추정은 깨어지지 않았으므로, 1976. 12. 31.2) 이 사건 토지를 시효로 취득하였다[피고는 이 사건 토지의 시효 취득 시점을 1977. 1. 1. 또는 1986. 9. 1.이라고 주장하나, 취득시효기간의 계산에 있어 점유기간 중에 당해 부동산의 소유권자의 변동이 있는 경우에는 취득시효를 주장하는 자가 임의로 기산점을 선택하거나 소급하여 20년 이상 점유한 사실만 내세워 시효완성을 주장할 수 없고, 이와 같은 경우에는 법원이 당사자의 주장에 구애됨이 없이 소송자료에 의하여 인정되는 바에 따라 진정한 점유의 개시시기를 인정하고, 그에 터 잡아 취득시효주장의 당부를 판단하여야 하는바(대법원 1995. 5. 23. 선고 94다39987 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 피고의 이 사건 토지 점유기간 중인 1966. 8. 31. 1 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 소유권자의 변동이 있으므로, 이 법원에서는 피고의 주장에 구애됨이 없이 위와 같이 직권으로 피고 점유의 개시시기를 인정한다]. 따라서 피고의 취득시효 항변은 이유 있고, 결국 원고들의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사전우석

별지

1) 원고들은 이 사건 변론종결 전까지 피고가 1956년경 이 사건 토지상에 건물을 신축하였다는 사실에 대하여 다투지 않았는데, 2017. 10. 24.자 참고서면 제4의 바항에서 "이 사건 토지에는 피고가 이사 오기 전부터 주택이 존재하였고 피고는 위 기존 주택에서 거주하다가 이후 건물을 신축하였다."라고 주장하고 있다. 그런데 이는 변론종결 후의 주장일 뿐만 아니라, 위 주장의 주된

취지는 피고가 1956년경 이 사건 토지를 매수하지 않았다는 것으로 보이고, 건축물대장(갑 제2호증의 2)에 이 사건 건물의 사용승인일이 1956년으로 기재되어 있으므로, 이 사건 건물의 신축일자가 1956년인 사실은 분명한 것으로 보인다. 설령 1956년경 신축되지 않았다고 하더라도 피고의 점유가 그 무렵부터 시작된 것은 사실이고, 건물 신축도 그 직후 최소한 1가 이 사건 토지를 취득하기 전에 이루어졌으므로, 피고가 이 사건 토지를 시효 취득하였다는 점에 아무런 방해가 되지 아니한다.

2) 적어도 1956년 12. 31.이전부터 점유가 개시되었으므로, 취득시효의 기산일은 1957. 1. 1.이고, 취득시효 완성시점은 그로부터 20년이 경과한 1976. 12. 31. (24시)이다.