

대 구 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건	2018나314712 소유권이전등기
원고, 피항소인	이○○ 포항시 소송대리인 법무법인 청우 담당변호사 문도인
피고, 항소인	이●●● 포항시 소송대리인 법무법인 중원 담당변호사 이래
제 1 심 판 결	대구지방법원 포항지원 2018. 9. 4. 선고 2017가단104659 판결
변 론 종 결	2019. 5. 22.
판 결 선 고	2019. 6. 26.

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 포항시 A리 6 양어장 3,678㎡ 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 40, 39, 41, 42, 43, 35, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가), (나) 부분 167㎡에 관하여 2015. 11. 1. 취득시효완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. A리 소재 토지 등의 소유 현황

1) 서○○은 포항시 A리(이하 'A리'라고만 한다) 6 양어장 2304㎡를 소유하고 있었는데, A리 6 2304㎡는 1989. 2. 14. A리 6 1298㎡와 A리 6-1 1006㎡로 분할되었고, 다시 A리 6-1 1006㎡는 1991. 12. 23. A리 6-1 100㎡와 A리 6-2 906㎡로 분할되었다.

2) 안○○은 1992. 5. 1. A리 7-1 지상에 경량철골조 및 철근콘크리트 및 조적조 2층 축양장 및 관리사무실에 관하여 자신 앞으로 소유권보존등기를 마쳤고, 1992. 8. 14. A리 6 1298㎡에 관하여 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 안○○와 서○○의 이 사건 합의 및 이에 따른 토지 교환 등

1) 안○○은 A리 6, 7, 7-1 양어장과 인접한 A리 6-1, 6-2 양어장 사이의 경계선을 직선으로 만들기 위하여, 위 A리 6-1, 6-2 소유자인 서○○과 사이에, 서○○은 A리

6-2에서 6-3을 분할하여 그 소유권을 안○○에게 이전하기로 하고, 안○○의 아버지 안●●으로 하여금 A리 8에서 A리 8-2를 분할하여 그 소유권을 서○○의 아들인 서○○에게 이전하도록 하는 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 하였다.

2) 이 사건 합의에 따라, 안○○는 1993. 1. 27. A리 6-2 906㎡에 관하여 자신 앞으로 소유권이전등기를 마친 다음, 1994. 8. 16. 위 A리 6-2 906㎡를 A리 6-2 728㎡와 A리 6-3 178㎡로 분할한 후 1994. 11. 25. A리 6-2 728㎡에 관하여 서○○의 아들 서○○ 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주는 방식으로 돌려주었고, 안●●은 1994. 8. 9. A리 8에서 A리 8-2를 분할하여 1995. 11. 11. 서○○의 아들인 서○○에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 한편 서○○는 1995. 11. 1. A리 6-1, 6-2, 8-2 지상에 경량철골칼라쉬트지붕단층 축양장관리실 99㎡(이하 '이 사건 양어장시설'이라 한다)를 건축하고 자신 앞으로 소유권보존등기를 마쳤고, 1995. 11. 11. A리 6-1에 관하여도 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 이후 A리 7, 7-1은 2000. 9. 14. A리 6에 합병되었다.

다. 원고와 피고의 토지 등 소유권 취득

1) 허○○은 2002. 4. 1. 임의경매를 통하여 A리 6-1, 6-2, 8-2 양어장 및 이 사건 양어장시설을 낙찰받고, 2002. 4. 10. 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 2005. 6. 17. 허○○으로부터 A리 6-1, 6-2, 8-2 양어장 및 이 사건 양어장시설을 매수하고, 같은 날 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다. 이후 A리 6-2, 8-2는 2006. 9. 26. A리 6-1로 합병되었다.

2) 피고는 2005. 9. 6. 임의경매를 통하여 A리 6 양어장 및 그 지상 축양장 및 관

리사무실 등을 낙찰받고, 같은 날 자신 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이 사건 점유부분의 점유 개시

한편 서○○는 1995. 11. 1. 이 사건 양어장시설에 관하여 소유권보존등기를 마칠 당시 A리 6 양어장 3678㎡ 중 별지 감정도 표시 1, 2, 3, 40, 39, 41, 42, 43, 35, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가), (나) 부분 167㎡(이하 '이 사건 점유부분'이라 한다) 까지 포함한 지상에 이 사건 양어장시설을 건축함으로써, 이 사건 점유부분을 그 무렵부터 이 사건 양어장시설의 부지로 점유하기 시작하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3 내지 6호증, 을 제1 내지 5호증의 각 기재 및 영상, 제1심법원의 현장검증결과, 제1심 감정인 이■■의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고

서○○는 1995. 11. 1. 이 사건 점유부분을 포함한 부지에 이 사건 양어장시설을 축조함으로써 이 사건 점유부분을 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하기 시작하였고, 허○○을 거쳐 2005. 6. 17. 이 사건 양어장시설의 소유권을 취득한 원고 역시 이 사건 점유부분을 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하였으므로, 서○○가 이 사건 점유부분을 점유하기 시작한 때로부터 20년이 경과한 2015. 11. 1. 이 사건 점유부분에 관하여 점유취득시효가 완성되었다.

2) 피고

이 사건 점유부분은 서○○ 측이 안○○와 이 사건 합의에 의하여 분할 이전한 A

리 6-3에 존재하는데, 위 합의의 실질적 당사자였던 서○○이나 서○○는 자신들이 양도한 위 A리 6-3를 더 이상 소유의 의사로 점유할 수 없다는 사정을 누구보다도 잘 알았다고 보아야 하고, 이 사건 점유부분의 면적은 A리 6-3의 사실상 대부분을 차지하는데, 이에 비추어 보면 서○○의 이 사건 점유부분에 대한 점유는 타주점유이다.

나. 판단

서○○가 1995. 11. 1. 이 사건 점유부분을 포함한 부지에 이 사건 양어장시설을 건축함으로써 이 사건 점유부분을 점유·사용해 온 사실, 허○○은 2002. 4. 1. 이 사건 양어장시설을 임의경매를 통하여 매수하였고, 원고는 2005. 6. 17. 허○○으로부터 이 사건 양어장시설을 매수하여 그 부지인 이 사건 점유부분을 점유·사용해 온 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 1995 11. 1.부터 이 사건 점유부분을 점유하던 서○○의 점유를 원고가 허○○을 거쳐 순차 승계하여 현재까지 이 사건 점유부분을 점유하고 있다고 봄이 타당하고, 이러한 점유는 민법 제197조 제1항에 따라 소유의 의사로 평온, 공연하게 이루어진 것으로 추정된다.

그러나 한편 부동산을 다른 사람에게 매도하여 그 인도의무를 지고 있는 매도인의 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유로 변경된다고 할 것이고(대법원 2004. 9. 24. 선고 2004다27273 판결 등 참조), 일반적으로 자신 소유의 대지 상에 새로 건물을 건축하고자 하는 사람은 건물이 자리 잡을 부지 부분의 위치와 면적을 도면 등에 의하여 미리 확인한 다음 건축에 나아가는 것이 보통이라고 할 것이므로, 그 침범 면적이 통상 있을 수 있는 시공상의 착오 정도를 넘어 상당한 정도에까지 이르는 경우에는 당해 건물의 건축주는 자신의 건물이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 보는 것이 상당하다고 할 것이고, 따라서 그 침범으로 인한 인접 토지

의 점유는 권원의 성질상 소유의 의사가 있는 점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다42977, 42984, 42991 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 살펴본 기초사실로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 점유부분은 이 사건 합의에 따라 서○○의 부친인 서○○이 안○○에게 소유권을 이전해 준 A리 6-3의 일부인 것으로 보이는 점, ② 서○○는 이 사건 합의에 따라 안○○ 측으로부터 A리 8-2의 소유권을 이전받기로 한 후, A리 6-1, 6-2, 8-2 지상에 이 사건 양어장시설을 건축하였으므로, A리 6-3이 위 합의에 따라 안○○에게 이전된 사실을 잘 알고 있었을 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 합의는 인접 토지의 경계를 새로이 정하기 위한 것인데다가, 서○○가 이 사건 양어장시설의 부지로 사용한 이 사건 점유부분의 면적은 A리 6-3 178㎡의 90%를 초과하는 167㎡인 점에 비추어, 서○○는 자신의 양어장시설이 인접 토지를 침범하여 건축된다는 사실을 건축 당시에 알고 있었다고 봄이 상당한 점 등을 종합하여 보면, 서○○의 점유는 타주점유로 봄이 타당하므로 이로써 서○○의 자주점유의 추정은 번복되었다고 할 것이다.

이에 대하여 원고는, 서○○는 경계를 침범하였다는 사실을 모르고 안○○의 양어장시설 경계를 따라 이 사건 양어장시설을 건축하였고, 안○○도 A리 8-2 토지를 침범하여 취수관 등을 설치하였는데, 안○○, 피고 등이 경계침범에 대하여 이의를 제기한 적이 없는 점에 비추어 서○○의 이 사건 점유부분에 대한 점유는 자주점유라고 주장하나, 위와 같이 A리 6-3과 A리 8-2를 교환하게 된 경위나 A리 6-3에서 이 사건 점유부분이 차지하는 비율, 피고가 이 사건 점유부분의 소유권을 취득하게 된 경위 등에 비추어 보면, 원고가 주장하는 위와 같은 사정만으로는 서○○가 이 사건 점유부분을

점유할 당시 그 점유가 타주점유에 해당한다는 판단을 뒤집기에 부족하다.

따라서 서○○의 점유가 자주점유임을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다(서○○의 점유를 제외한 나머지 점유기간만으로는 취득시효기간을 충족할 수 없다).

3. 결론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 이영철

판사 정한근

판사 이용욱

감 정 도

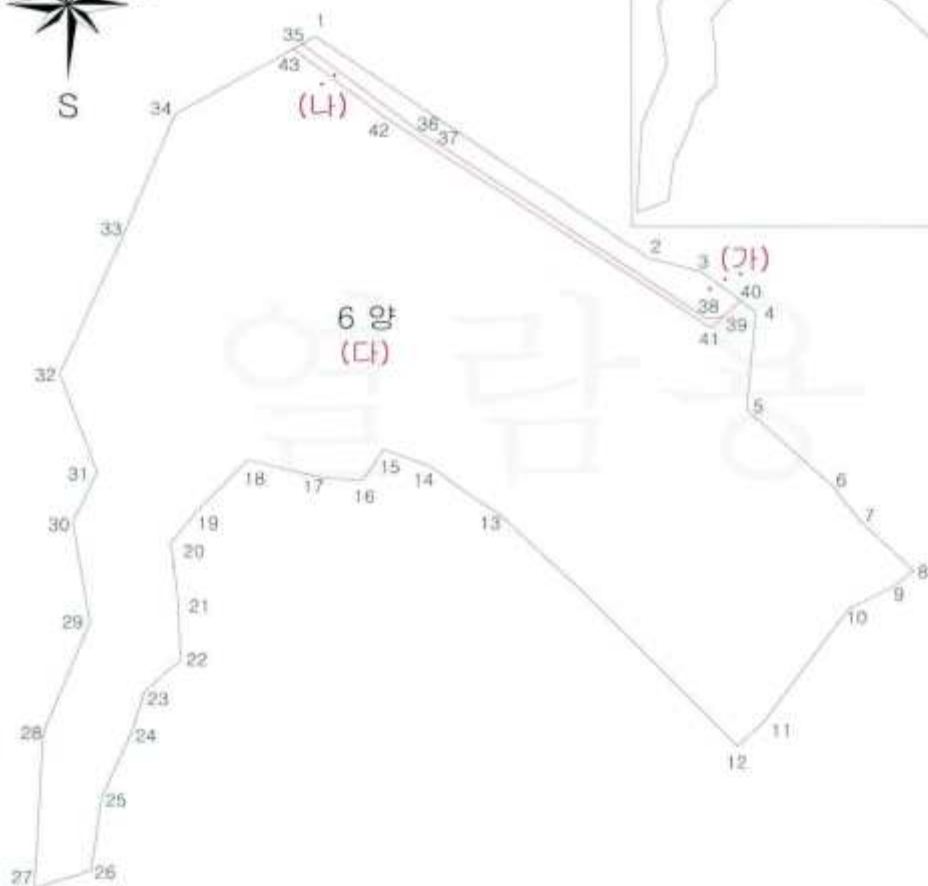
【사건번호 2017가단 104659 소유권이전등기】
포항시 6번지

측량일시 : 2018년 03월 23일
감정인 : 지적기사

축척 : 1200 분의 1



(확 대 도)



토 지 소 재	지번	지목	면적(m ²)	구분	소유자	비고	연결번호
포항시	6	양머장	3678		폐고		1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,1
	지번	부호	면적(m ²)	구분	관유자	비고	연결번호
	6	(가)	125	관유지	관고	중택선	1,2,3,40,39,38,37,36,35,1
		(나)	42	관유지	관고	수로선	35,36,37,38,39,41,42,43,35
		(다)	3511		폐고		43,42,41,39,40,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,43