

춘천지방법원 원주지원 2019. 7. 18 선고 2017가단36740 판결 [소유권이전등기절차이행 청구]

재판경과

춘천지방법원 2020. 7. 23 선고 2019나52765 판결

춘천지방법원 원주지원 2019. 7. 18 선고 2017가단36740 판결

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 위

담당변호사 이재구, 황영준

피고B

소송대리인 변호사 오시열

변론 종결 2019. 4. 25.

판결 선고 2019. 7. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 1984. 3. 22. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 선택적으로, 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2004. 3. 22. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 인정사실

가. 망 C은 피고와의 사이에 1984. 3. 22.경 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 당시 작성된 매매계약서(이하 '이 사건 계약서'라 한다)에 기재된 내용은 아래와 같다.

토지매매계약서

-토지 소재

-원성군 D리 하천(河川)

-토지표시(土地表示) 전(田) 하천(河川) 900평(坪)

-토지대금(土地代金) 삼백이십칠만원-

-계약금 삼십만은 1984년 3월 22.일자로 지불하고 잔액 297만은 1984년 4월 22.일자로 지불하기로 함.

-현 하천(現 河川) 중 본인의 토지가 E 몇 평이 들었왔써도 또한 후손이라도 찾지 못할 것을 약속함.

-상기 계약을 매도인이 위반할 시은 계약금 2배로 배상하고 매수인이 위반할 시은 계약금 무효로 함.

나. 원주시 D리(이하 'D리'라고만 한다) E 답 596평은 1965. 6. 29. 피고의 부친인 망 F 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 후 1972. 8. 16.경 G, H, I으로 각 분할된 후 G이 다시 G, J로 각 분할되었고, G은 2005. 6. 16.경 다시 G, K로 분할되었다.

다. 망 F은 1980. 12. 28. 사망하였고, 피고가 G, I, J, K의 각 토지에 관하여 1995. 5. 16.

재산상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, H, K는 각 1995. 8. 25. 및 2005. 9. 27.경 원주시에 차례로 수용되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 망 C와 피고는, 이 사건 매매계약 체결 당시 별지2 지적도 기재 중 하천부지에 해당하는 L 천 토지의 '나', '다', '라' 부분 중 망 C이 당시 실제 경작하던 부분과 망 C이 역시 경작하던 E 토지 중 현재 분할된 부분에 해당하는 G, I, J(이하 '이 사건 각 토지'라 한다) 각 토지를 포함하는 면적 900평을 매매 대상으로 삼았다. 따라서 당시 매수인인 망 C이 피고에게 위 매매계약에 따른 대금 327만 원을 전부 지급한 이상, 피고는 망 C으로부터 이 사건 각 토지에 관한 권리를 협의재산분할로 취득한 원고에게 1984. 3. 22.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 선택적으로, 망 C은 이 사건 매매계약 대금을 지급한 무렵인 1984. 3. 22.경부터 2011.경까지 소유의 의사로 평온, 공연하게 이 사건 각 토지를 점유, 사용해 왔으므로 2004. 3. 22.경 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 피고는 망 C으로부터 이 사건 각 토지에 관한 권리를 협의재산분할로 취득한 원고에게 2004. 3. 22.경 점유취득시효를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기 청구에 관한 판단

1) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없으면 처분문서에 기재된 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 법률행위의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 법률행위로서 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2018. 7. 12. 선고 2017다235647 판결 참조).

2) 살피건대, 을 1 내지 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 아래와 같은

사정이나 사실들에 비추어 보면, 앞서 든 증거들 및 갑 9 내지 16호증의 각 기재를 포함한 원고 제출 증거들만으로는 이 사건 매매계약 당시 망 C와 피고가 E 토지를 매매 목적물로 삼았다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

○ 이 사건 매매계약의 처분문서인 이 사건 계약서(갑 2호증)에는 '토지소재' 하단에 '원성군 D리 하천'으로, '토지표시'에 '전(田) 하천(河川) 900평(坪)'으로 기재되어 있다. 원고는 여기서의 '전 하천'이란 '하천 옆의 전', 혹은 '전'과 '하천'의 의미로 해석하여 하천부지인 L의 일부 외에 그 우상부 쪽에 위치한 분할 전 E 토지 일부도 대상으로 삼은 것으로 주장하나, 우선 갑 6호증의 기재에 의하면 당시 E가 공부(公簿)상 망 F 명의로 등기되어 있는 토지이고, 위 계약서 하단에도 'E'를 추가 삽입하는 등 E의 존재와 그 소유관계는 쌍방 간에 명확히 인식되었던 것으로 보이는데, '토지표시' 항목에 매매 목적물로서 'E' 번지를 특정하지 않았다는 것은 납득하기 어려운 점, '토지의 소재' 하단에도 'D리 하천'이라고만 표시되어 있어 E를 전혀 언급하지 않은 것도 거래관념상 맞지 않는 점, 오히려 토지의 위치를 'D리 하천'으로만 표시하고 있으므로 당시 L에서 하천을 제외한 나머지 하천부지 영역을 번지 기재 없이도 특정할 수 있었음을 고려할 때 '하천'과 동일한 번지에 속한 부분의 토지를 뜻하는 것으로 해석할 수 있고, 바로 밑에 '토지표시'에 '전 하천'이라고 기재한 것도 '하천'에서 '전'으로 경작되던 부분, 즉, 하천부지에 해당하는 영역 전부를 뜻하는 것으로 봄이 문맥상 자연스럽고 간결한 점 등을 고려하면 당사자 쌍방이 계약서에 이 사건 매매계약의 목적물을 특정함에 있어서 L 중 하천부지 전체(이하 '이 사건 하천부지'라고도 한다)라는 뜻으로 그와 같이 기재했을 가능성이 상대적으로 높다.

○ 이 사건 계약서 중 "현 하천 중 본인의 토지가 E 몇 평이 들었왔써도 또한 후손이라도 찾지 못할 것을 약속함"이라는 문구는 'E'가 '본인의 토지가'라는 단어 다음에 추가 삽입된 형태로 기재되어 있는데, 원고는 피고가 E 외에 인근에 많은 땅을 소유하고 있었으므로 이 사건 토지에 인접하고 있던 피고 소유의 다른 토지를 뜻하는 것이라고 주장한다. 해당 문장 자체로는 '본인의 토지가 E(에) 몇 평이 들어왔더라도'로 해석할 여지가 없지는 않으나, ㉠ 앞서 본 바와 같이 원고 주장과 같이 E를 매매 목적물 자체로 삼는다고 보면 이를 '토지표시' 부분에 전혀 언급하지 않다가 하단에 위와 같이 추가로 부기하듯이 조그맣게 기재한 것은 아무래도 이례적인 점, ㉡ 오히려 피고가 '현 하천(부지) 중(에)

본인의 토지가 몇 평이 들어왔어도'라고 애초에 기재하였다가 위 본인의 토지를 구체적으로 설명하는 의미로 'E'를 삽입하는 과정에서 '본인의 토지 E가 몇 평이'라고 기재해야 할 것을 삽입부분의 위치를 잘못 지정하여 '본인의 토지가 E 몇 평이'라고 기재하게 된 것으로 추론하는 것이 합리적인 점 등에 비추어 보면 원고의 주장을 쉽게 받아들이기 어렵다.

○ 원고는 L 중 하천부지는 국가의 소유로서, 국가에 점용허가신청을 하고 사용할 수 있었으므로 굳이 피고에게 거금을 들여 매수해야 할 이유가 없다고 주장한다. 살피건대, 갑 4호증의 기재에 의하면 망 C과 원고가 과거부터 현재까지 일정 기간 L 중 265평(876m²)에 대하여 국가로부터 소하천점용허가를 받아 사용해 온 사실은 인정되나, 한편 원고의 주장에 의하더라도 전체 매매대상 면적인 900평 중 E 토지를 제외한 나머지 하천부지를 매매 목적물에 포함시킨 셈이 되어 의문이 남는 것은 마찬가지인 점, 당사자가 계약 당시 '매매'라는 용어를 사용하였지만 제반 정황에 비추어 이는 경작 가치가 있는 토지에 대한 사실상의 지배권에 관한 양도·양수계약을 뜻하는 것으로 볼 수 있는 점 등에 비추어 위 원고 주장은 그다지 설득력이 있다고 볼 수 없다.

나아가 원고는 L 하천부지에 대한 매매대금으로 보기에 327만 원은 너무 큰 금액이라고 하나, 위 원고 주장을 인정할 자료가 부족하다.

○ 갑 16호증(판독서)의 기재에 의하면, L 하천 15,539m²는 별지2 지적도와 같이 하천 12,563m²('가' 부분), 논(답) 1,282m²('나' 부분), 논(답) 252m²('다' 부분), 논(답) 948m²('라' 부분) 및 나머지 '마' 부분으로 구분할 수 있고, 위 '마' 부분은 다시 논(답) 156m²(69m²+87m²), 나대지 44m², 도로 125m², 도로부지 269m²(222m²+47m²)의 각 부분으로 구분할 수 있다. 그런데 을 1, 2, 4호증의 각 기재, 이 법원의 M에 측량감정촉탁회신 결과 및 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 아래 같은 사정들, 즉, ㉠ L의 전체 면적 15,539㎡ 중 하천인 '가' 부분을 제외한 면적이 2,976m²(15,539m²-12,563m²)으로 측정되어 평수로 환산하면 901.8평이므로 이 사건 매매계약에서 정한 총 매매면적에 상당히 유사한 결과가 되고, 이는 앞서 이 사건 계약서의 문언 해석상 이 사건 하천부지 전체를 매매 목적물로 삼았다고 본 해석과도 부합하는 점, ㉡ 위 판독서상 '마' 부분에 대해 원고는, 당시에 버스정류장 및 버스 회차 구역이었으므로 매매대상으로 보기 어렵다고 주장하나, 을 4호증의 2, 3의 각 기재와 이 법원의 원주시에 대한 각 사실조회결과에

의하면, '마' 부분 중 도로 부분 접한 도로부지는 이 사건 매매계약 당시에 버스정류장으로 이용되기 전으로 농경지로 사용가능한 토지였던 것으로 확인되는 점, ㉞ '마' 부분 중 도로 부분이 125m²로 판독되나, 당시 지목상 도로로 편입되거나 별개 필지로 분할되지도 않았던 상황이었음을 감안하면 당사자가 별도로 분리하지 않고 이를 매매 목적물로 포함시켰을 가능성이 있는 점, ㉟ 위 '마' 부분에 이 사건 매매계약 당시에도 논(답) 또는 나대지 상태였던 부분이 여전히 섞여 있는 점, ㊱ 감정인 M의 측량감정 결과도 위 판독서 기재 내용과 배치되지 않는 점 등에 비추어 보면, 위 '마' 부분도 당사자들이 매매 대상에 포함시켰다고 보는 해석에 별다른 무리가 없다.

○ 원고는 E 토지 596평과 이 사건 하천부지 중 일부인 N 인근 부지의 265평(876m²)을 합쳐 900평이라고 기재하여 매매 목적물로 삼았다고 하면서, 1984.경부터 현재까지 이 사건 하천부지 중 265평(876m²)만을 경작, 점유해 왔으므로 위 하천부지만을 매매대상으로 한다면 이 사건 매매대상 전체 면적인 900평과 맞지 않는다고 주장한다(소장 및 2018. 1. 15.자 준비서면 참조), 그런데 한편 원고는 이 사건 매매계약에서 매매대상이 된 하천부지 부분은 별지 2 지적도 기재 중 '나', '다', '라' 각 부분 전체 및 '마' 부분 중 논(답) 87m²의 합계 2,469m²이라고 주장하기도 하는바(2019. 3. 25.자 준비서면 참조), 만약 2,469m²(약 748평)가 이 사건 하천부지의 매매대상 부분이라면 전체 매매대상 면적인 900평 중 나머지 152평만큼만 원고가 주장하는 E 토지를 매수한 셈이 되는데, 이는 앞선 주장과 모순된다.

원고는 이 사건 매매계약 당시 L 하천부지 중 별지2 지적도의 '나', '다', '라' 부분 합계 2,382m²(약 721평)보다 200평 정도 적은 면적을 경작하였고, 그 부분과 당시의 E 토지를 합쳐 900평을 매수하였다고도 주장하나(2018. 11. 19.자 준비서면), 이는 앞선 주장들과 역시 다를 뿐만 아니라 현황을 기준으로 하였다 하더라도 매매 당사자가 과연 그와 같이 목적물을 상당히 불명확하게 정한 채로 계약을 체결하였을지 의문이다.

3) 따라서 원고의 이 부분 청구는 다른 점에 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기 청구에 관한 판단

1) 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되므로(민법 제197조 제1항), 점유자가 취득시효를 주장할 때 자신이 소유의 의사로 점유하였음을 증명할 책임은 없고, 오히려 그

점유가 소유의 의사로 이루어진 것이 아님을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하려는 사람이 그 증명책임을 부담하는 것이 원칙이다. 그런데 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정할 것은 아니고 점유취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계있는 모든 사정에 비추어 외형적·객관적으로 결정하여야 할 문제이므로, 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 다른 사람 소유의 부동산을 무단으로 점유한 것이라면 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 하고, 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 참조).

2) 이 사건에서 보건대, 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 매매계약의 목적물은 L 중 하천을 제외한 하천부지 전체로 해석함이 타당하고, 그 하천부지가 매매대상 면적인 900평을 초과하거나 적어도 모자라지 않는 이상, 망 C이 소유권 취득의 원인 되는 법률행위 없이 타인 소유의 부동산을 무단으로 점유한 것이 되어 자주 점유의 추정은 깨어졌다.

3) 갑 9, 10호증의 각 기재를 비롯한 원고 제출 증거들만으로는 망 C이 별도로 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위에 기하여 이 사건 각 토지에 관한 점유를 개시하였다는 점을 인정하기 부족한바, 망 C이 1984. 3. 22. 무렵부터 20년간 이 사건 각 토지를 점유하였는지 여부와 상관없이 망 C이 소유의 의사로 위 각 토지의 점유를 개시하였음을 전제로 한 원고 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 이 사건 각 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사조영기

별지