

의정부지방법원 2021. 11. 16 선고 2020가단6245 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

피 고 B

소송대리인 법무법인 아시아 담당변호사 김영환

변 론 종 결 2021. 10. 19.

판 결 선 고 2021. 11. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 제1항 기재 토지 및 별지 목록 제2항 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 19, 18, 17, 28, 29, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ‘ㄴ’ 부분 2888㎡에 관하여 각 의정부지방법원 연천등기소 1995. 4. 12. 접수 제3424호로 마쳐진 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 경기 연천군 C리(이하 'C리'만 표시한다) D 전 1668평(이하 '이 사건 사정토지'라 한다)은 1913.(대정2년) 11. 1. 경기 연천군 E리에 주소를 둔 F(G)에게 사정되었다.

나. 이 사건 사정토지에 관하여 피고의 부친 H가 1958. 5. 22. 소유권보존등기(이하 '이 사건 소유권보존등기'라 한다)를 마쳤고, 피고는 위 소유권보존등기에 터 잡아 1995. 4. 12.

의정부지방법원 연천등기소 접수 제3424호로 1967. 4. 19.자 협의분할에 의한 재산상속을 원인으로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다. 그 후 이 사건 사정토지는 지목변경 등을 거쳐 2000. 3. 21. D 답 2626㎡(별지 목록 제1항 기재 토지, 이하 'D 토지'라 한다)와 I 답 2888㎡(이하 'I 토지'라 한다)로 분할되었다.

다. D 토지에 관하여 2019. 11. 12.자 매매를 원인으로 2020. 1. 9. 농업회사법인 주식회사 J 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

라. I 토지에 관하여, 2000. 6. 25.자 공공용지 협의취득을 원인으로 하여 2000. 6. 30. 연천군1) 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후 2001. 12. 26. K 하천 12830㎡(별지 목록 제2항 기재 토지, 이하 'K 토지'라 한다)에 합병되었는데, K 토지 중 합병 전 I 토지에 해당하는 부분은 별지 도면 표시 1, 19, 18, 17, 28, 29, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 'L' 부분과 같다.

마. 원고의 부친 L(G, M 생, 이하 '망인'이라 한다)은 1988. 7. 9. 사망하였고, 원고를 포함한 망인의 상속인들은 D 토지를 원고가 단독으로 상속받는 것으로 협의하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 19 내지 21호증, 을 제5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 N의 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고 주장 요지

이 사건 사정토지 사정명의인인 F은 망인과 동일인으로, 망인이 이 사건 사정토지를 원시취득하였으므로 H 명의의 이 사건 소유권보존등기 및 이에 터 잡은 피고의 이 사건 소유권이전등기는 모두 원인무효이다. 따라서 피고는 이 사건 사정토지에서 분할된 D 토지 및 I 토지의 단독소유자 내지 공유자인 원고의 이 사건 청구에 따라 위 각 토지에 관한 이 사건

소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

나. 판단

1) 먼저, 이 사건 사정토지의 사정명의인이 원고의 부친인 망인과 동일 인물인지 여부에 대하여 본다. 앞서 든 증거들과 갑 제10 내지 13, 15, 17, 18호증의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 연천군수에 대한 사실조회 회신 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 이 사건 사정토지 사정명의인 F(G)은 원고의 부친인 망인과 동일 인물이라고 봄이 타당하다.

① 망인과 이 사건 사정토지의 사정명의인 F은 한자이름이 ‘G’으로 동일하다. ② 사정명의인의 주소는 ‘경기 연천군 E리’이고, 망인의 출생지는 ‘경기 연천군 O리’로 서로 다르기는 하나, 위 E리는 1914.경 C리로 통합되었는데, 원고가 C리에 위치한 P초등학교를 다닌 점, 망인과 망인의 부친 Q의 묘소는 모두 C리에서 멀지 않은 경기 연천군 R에 위치하고 있는 점 등에 비추어 보면, 망인이 이 사건 사정토지를 사정받기에 앞서 거주지를 출생지인 O리에서 E리로 옮겼을 것으로 보인다.

③ 이 법원의 연천군수에 대한 사실조회 회신 내용은, 경기 연천군 O리, S리, T리, U리, V리, C리, W리에 주소 또는 본적을 둔 F(G)이라는 사람은 망인 외에는 확인되지 않는다는 취지이고, 달리 이 사건 사정토지에 관한 토지조사부 작성 당시 위 지역 인근에 F(G)이라는 이름을 가진 동명이인이 있었다는 자료도 확인되지 않는다.

④ 이 사건 사정토지의 사정 당시 망인의 나이가 약 7세 정도였던 것으로 보이기는 하나, 그 무렵 망인의 조부 X은 경기 연천군 Y면, Z면 등 일대에 다수의 토지를 사정받았고, 망인의 부친인 Q은 이 사건 사정토지가 사정되기 전에 사망한 것으로 보이는 점(족보상 사망일은 1912. 4. 14.) 등에 비추어 보면, 사정 당시 망인의 나이가 어렸다는 사정만으로는 망인이 이 사건 사정토지를 사정받는 것이 불가능하였다고 보기 어렵다.

2) 구 토지조사령에 의한 토지조사부에 소유자로 등재되어 있는 자는 재결에 의하여 사정 내용이 변경되었다는 등의 반증이 없는 이상 토지소유자로 사정받고 그 사정이 확정된 것으로 추정되며, 사정명의인은 당해 토지를 원시적으로 취득한다(대법원 1998. 9. 8. 선고 98다13686 판결 참조).

따라서 적어도 토지조사부나 임야조사서가 작성되어 누군가에게 사정되었다면 그 사정명의인 또는 그의 상속인이 토지의 소유자가 되고, 토지에 관한 소유권보존등기의 추정력은 그 토지를 사정받은 사람이 따로 있음이 밝혀진 경우에는 깨어지므로 등기명의인이 구체적으로 그 승계취득사실을 주장·입증하지 못하는 한 그 등기는 원인무효이다(대법원 1996. 6. 28. 선고 96다16247 판결, 대법원 2005. 5. 26. 선고 2002다43417 판결 등 참조). 위와 같이 원고의 선대인 망인이 이 사건 사정토지를 사정받아 원시취득하게 된 것으로 봄이 타당하므로, 이 사건 소유권보존등기의 추정력은 깨어졌다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 소유권보존등기 및 그에 터 잡은 이 사건 소유권이전등기는 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다.

3. 피고의 항변에 대한 판단

가. I 토지 관련 청구에 대한 피고의 본안전 항변에 대한 판단

1) 항변 요지

이에 관한 원고의 청구취지변경은 청구의 기초에 동일성이 없을 뿐만 아니라, I 토지는 K 토지에 합병되었고, 현재 소유자는 피고가 아니라 경기도이므로, 이에 관한 원고의 청구는 부적법하다.

2) 판단

먼저, 청구취지변경의 적법성에 대하여 보건대, 이 사건 소 제기 당시 원고의 청구(D 토지에 관한 소유권이전등기 말소청구)와 2021. 3. 5.자 청구취지변경(I 토지에 관한 소유권이전등기 말소청구를 추가함)은 모두 이 사건 사정토지 사정명의인이 원고의 선대임을 전제로 하는 동일한 사실관계에 기초하는 것이므로, 청구 기초의 동일성이 인정된다. 따라서 피고의 이 부분 본안전 항변은 받아들이지 않는다.

다음으로, 등기가 원인 없이 순차 이전된 상태에서 현재 효력이 있다고 보이는 등기만을 새로운 등기기록에 옮겨 기록한 후 종전 등기기록을 폐쇄함으로써 진정한 권리자의 등기와 그로부터 원인 없이 이전된 등기가 폐쇄등기로 남게 되는 경우와 같이, 새로운 등기기록에 옮겨 기록되지는 못하였지만 진정한 권리자의 권리실현을 위해서 말소등기를 마쳐야 할 필요가 있는 때에는 등기가 폐쇄등기로 남아 있다는 이유로 말소등기절차의 이행을 구하는 소의 이익을 일률적으로 부정할 수

없고, 폐쇄등기 자체를 대상으로 하는 것이 아니라, 원인 없이 이전된 진정한 권리자의 등기를 회복하는 데에 필요하여 '현재의 등기기록에 옮겨 기록되었을 위와 같은 이전 등기'를 대상으로 말소등기절차의 이행을 구하는 소는 특별한 사정이 없는 한 허용되어야 한다(대법원 2017. 9. 12. 선고 2015다242849 판결 등 참조). 이 사건에 있어서도 원고의 청구원인은 폐쇄등기 자체를 대상으로 말소를 구하는 것이 아니라, 원인 없이 이전된 진정한 권리자인 원고 등의 등기를 회복하는 데에 필요하여 '현재의 등기기록에 옮겨 기록되었을 피고 명의의 이전등기'를 대상으로 말소를 구하는 것으로 볼 수 있으므로, 피고의 이 부분 본안전 항변도 받아들이지 않는다.

나. 취득시효 완성 항변에 대한 판단

1) 항변 요지

피고가 이 사건 사정토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 1995. 4. 12.부터 10년이 경과한 2005. 4. 12.경 등기부취득시효가 완성되었다. 또한 피고의 부친 H는 1955.경부터 이 사건 사정토지를 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하여 왔고, 피고는 상속을 원인으로 위 점유를 승계하여 계속 점유해 왔으므로, H의 점유개시일로부터 20년이 경과한 1975.경 점유취득시효가 완성되었다. 따라서 이 사건 소유권보존등기 또는 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기이다.

2) 등기부취득시효 완성 여부에 대한 판단

부동산에 대한 등기부취득시효에는 점유의 개시에 과실이 없었음을 필요로 하고, 그 입증책임은 주장자에게 있으며, 여기서 무과실이라 함은 점유자가 자기의 소유라고 믿은 데에 과실이 없음을 말한다(대법원 1992. 4. 28. 선고 91다46779 판결, 대법원 2005. 6. 23. 선고 2005다12704 판결 등 참조). 또한 상속에 의하여 점유권을 취득한 경우에는 상속인은 새로운 권원에 의하여 자기 고유의 점유를 개시하지 않는 한 피상속인의 점유를 떠나 자기만의 점유를 주장할 수 없다(대법원 1995. 1. 12. 선고 94다19884 판결 등 참조).

이 사건에서, 앞서 본 것과 같이 이 사건 사정토지는 사정명의인인 망인이 원시취득한 것이고 달리 반증이 없으므로, 피고의 부친 H가 점유를 개시할 당시 과실이 없었음은 피고에게 입증책임이 있는데, 피고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 인정할 증거가 없다. 따라서

등기부취득시효 완성에 관한 피고의 항변은 이유 없다.

3) 점유취득시효 완성 여부에 대한 판단

가) 먼저, 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 증인 AA의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면,

1955.경부터, 또는 늦어도 이 사건 소유권보존등기가 마쳐진 1958. 5. 22.경부터 피고의 부친 H가 이 사건 사정토지를 점유·사용하기 시작하였고, 1967. 4. 19.경 H가 사망한 이후로는 피고가 이 사건 사정토지 또는 그로부터 분할된 D 및 I 토지를 계속 점유·사용해 온 사실이 인정된다.

나) 위와 같은 H 또는 피고의 점유는 소유의 의사로 평온·공연하게 한 것으로 추정된다(민법 제197조 제1항). 이에 대하여 원고는, 이 사건 사정토지에 사정명의인이 존재한다는 점을 들어 H 또는 피고의 점유에 대한 자주점유 추정이 반복된다는 취지로 주장한다. 그러나 민법 제197조 제1항에서 정하는 자주점유의 추정은 소유권보존등기를 경료하고 점유를 개시한 자가 점유권원을 주장·증명하지 못한다는 사정만으로 깨어지지 않고(대법원 2005. 4. 15. 선고 2003다49627 판결, 대법원 2012. 4. 13. 선고 2012다2651 판결 등 참조), 점유자가 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 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 경우에 한하여 그 추정이 깨어진다고(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결, 대법원 2008. 11. 27. 선고 2007다4455 판결 등 참조). 따라서 이 사건 사정토지의 사정명의인이 존재한다거나, 피고가 부친 H의 점유권원을 명확히 밝히지 못하고 있다는 사정만으로는 위 자주점유의 추정이 반복된다고 볼 수 없고, H가 점유를 개시할 당시 소유권취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서도 이 사건 사정토지를 점유하였음을 인정할 만한 증거도 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

다) 앞서 인정한 사실에 의하면, 피고는 전점유자인 H가 점유를 개시한 1955.경 또는 늦어도 이 사건 소유권보존등기가 마쳐진 1958. 5. 22.경부터 20년이 경과한 1978. 5. 22.경(이 사건 사정토지가

D 토지 및 I 토지로 분할되기 전임)에는 점유취득시효 완성에 따른 소유권이전등기청구권을 취득하였다고 보는 것이 타당한바, 이 사건 소유권보존등기 및 이에 터 잡은 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하므로, 이 점을 지적하는 피고의 항변은 이유 있다(피고가 현재 D 토지 및 I 토지의 점유를 상실하였다고 하더라도, 피고가 위 각 토지의 분할 전 토지인 이 사건 사정토지를 1978. 5. 22.경까지 점유하여 점유취득시효가 완성된 이상, 이미 완성된 점유취득시효에 영향을 미치지 못한다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

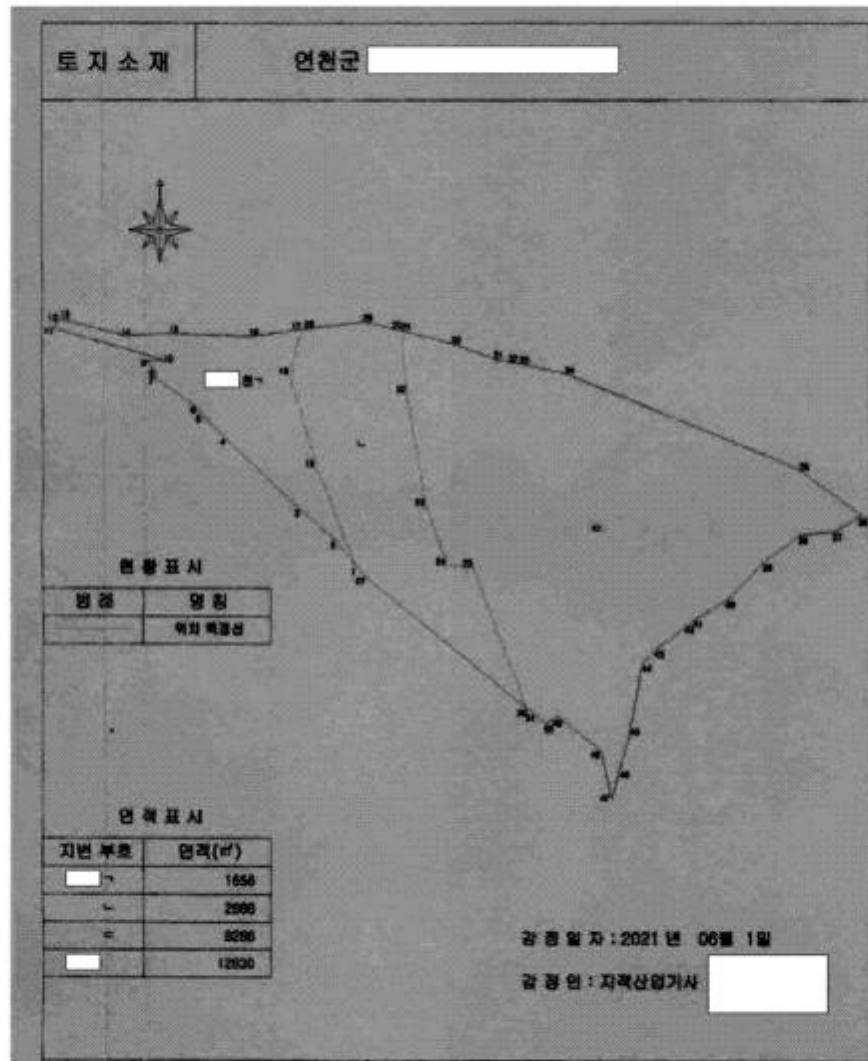
판사 이우용

별지

부동산 목록

1. 경기 연천군 D 답 2626㎡
2. 경기 연천군 K 하천 12830㎡, 끝.

도면



1) 신청착오를 이유로 2008. 2. 14. 연천군에서 경기도로 소유권경정등기가 마쳐졌다.