

창원지방법원 2022. 11. 18 선고 2021나65627 판결 [소유권이전등기말소 등 청구]

전 문

원고, 피항소인 1. 원고 겸 망 B의 소송수계인 A

2. 원고 겸 망 B의 소송수계인 C

3. 원고 겸 망 B의 소송수계인 D

원고들 소송대리인 법무법인 창해

담당변호사 김경룡

피고, 항소인 E

소송대리인 법무법인 예인

담당변호사 임준섭

소송복대리인 변호사 최용환

변 론 종 결 2022. 9. 23.

판 결 선 고 2022. 11. 18.

제1 심판결 창원지방법원 2021. 10. 26. 선고 2021가단103948 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.

2. 항소비용은 피고가 부담한다.

3. 원고들의 소송수계에 따라 제1심판결의 주문 제1항은 다음과 같이 변경되었다.피고는 원고들에게 경상남도 합천군 F 답 1302㎡ 중 각 1/3 지분에 관하여 1994. 4. 22.자 점유취득시효 완성을

원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제3항의 소유권이전등기절차 이행 부분과 같다(원고들은 이 법원에서 망 B를 소송수계하고, 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고들의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

가. G은 1965. 1. 28. 경상남도 합천군 F 답 1302㎡(이하, 이 사건 부동산)에 관하여 ‘1950. 10. 10. 매매’를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, G의 주소지는 합천군 H이었다.

나. I은 1974. 4. 22. 이 사건 부동산을 258,000원에 J(G으로부터 매수한 매수인)으로부터 매수하면서 매매계약서(갑 제5호증의 1)를 작성하였고, K, L(M의 부친)이 위 매매계약 체결시 입회하였다.

다. I은 위 매매계약체결일부터 이 사건 부동산에서 농사를 짓다가 1979년경부터는 P에게 이를 임대하여 임료를 받아왔고, B은 I이 2009. 12. 24. 사망한 이후인 2010년경부터는 먼 친척 간인 N 및 그의 아들 O에게, 2018년경1) 부터는 M에게 이 사건 부동산을 각 임대하였으며, 현재 마을 이장인 M이 이 사건 부동산에서 농사를 짓고 있다.

라. 피고는 2017. 8. 22. 이 사건 부동산에 관하여 ‘1991. 1. 20. 협의분할에 의한 상속’을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 한편, I의 사망으로 B은 I의 처로서 3/9지분의 비율로, 원고들은 I의 자녀들로서 각 2/9지분의

비율로 I의 재산을 상속하였다. B은 당심 계속 중인 2022. 1. 30. 사망하였고, B의 자녀들인 원고들은 B의 재산을 각 1/3 지분의 비율로 상속하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 제1심 증인 K, 당심 증인 O의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 청구원인의 요지

J은 이 사건 부동산의 소유자이던 G으로부터 이 사건 부동산을 매수하여 1974. 4. 22. I에게 이를 매도하였고, I은 이 사건 부동산의 매수 무렵부터 이 사건 부동산에서 농사를 짓다가 1979년경부터는 이를 P에게 임대하였다. I의 사망 이후에는 B이 2010년경부터 N의 아들 O에게, 2018년경부터는 M에게 이 사건 부동산을 각 임대하여 M이 현재 이 사건 부동산에서 농사를 짓고 있다. 따라서 I 및 원고들은 위 1974. 4. 22.부터 현재까지 이 사건 부동산을 점유하고 있다 할 것이므로, I은 위 1974. 4. 22.을 점유개시일로 하여 역수상 20년이 지난 1994. 4. 22. 이 사건 부동산에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 취득하였고, 원고들은 이를 상속받았다.

나. 관련 법리

점유자는 소유의 의사로 선의평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되고(민법 제197조 제1항), 전후 양시에 점유한 사실이 있는 때에는 그 점유는 계속한 것으로 추정되며(민법 제198조), 점유권은 상속인에게 이전한다(민법 제199조). 그리고 취득시효의 요건인 점유는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함하는 것이다(대법원 1998. 2. 24. 선고 96다8888 판결 등 참조).

다. 판단

1) 위 인정 사실에 의하면 I은 1974. 4. 22.경부터 사망 시인 2009. 12. 24.경까지 계속하여 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온, 공연하게 직접 점유 내지는 P을 통하여 간접 점유한 것으로 추정되므로, 점유 개시일인 1974. 4. 22.부터 20년이 지난 1994. 4. 22. 이 사건 부동산에 관하여

점유취득시효가 완성되었다고 할 것이다.

2) 따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 I 및 I을 3/9 지분의 비율로 상속한 B의 상속인들인 원고들에게 이 사건 부동산 중 원고들의 상속지분인 각 1/3 지분에 관하여 '1994. 4. 22. 취득시효 완성'을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

라. 이에 대한 피고의 주장에 대한 판단

1) 주장의 요지

M이 이 사건 부동산에서 농사를 짓기 시작한 시기에 관한 원고들의 주장은 일관성이 없고, I의 이 사건 부동산에 관한 점유개시 시점이나 P이 이 사건 부동산을 임차하였으며, 이를 계속 점유하였다는 사실에 관한 입증이 부족하다. 따라서 I의 이 사건 부동산에 관한 20년 이상의 점유가 인정되지 않는다.

2) 구체적인 판단

아래와 같은 이유로 피고의 위 주장은 이유 없다.

가) 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 G은 1974년경 이 사건 부동산이 있는 Q리에 살고 있었던 것으로 보이는 점, 그럼에도 Q리 주민들은 1974년 이후부터는 이 사건 부동산이 I의 소유인 것으로 알고 있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, I은 적어도 이 사건 부동산에 관한 매매계약체결일인 1974. 4. 22.경부터는 이 사건 부동산을 매수하여 점유하기 시작하였다고 판단된다. 한편, 피고는 원고들로부터 허락을 받은 M이 현재 이 사건 부동산에서 농사를 짓고 있다는 사실에 대해서는 특별히 다투고 있지 않으므로, 원고들의 M을 통한 이 사건 부동산에 관한 현재의 점유도 인정된다고 할 것이다.

나) 따라서 I 및 I의 상속인들인 원고들은 1974. 4. 22.부터 현재까지 이 사건 부동산에 관한 점유를 계속한 것으로 추정되고, 피고가 주장한 사정들만으로는 I 내지 원고들이 이 사건 각 부동산에 관한 점유를 상실하였다거나 그 점유 계속의 추정이 번복되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 피고의 항변 등에 관한 판단

가. 타주점유 항변

1) 항변의 요지

I이 이 사건 부동산의 소유자가 아닌 J으로부터 이 사건 부동산을 매수한 것은 무권리자의 처분행위로 무효인 점, 원고들은 이 사건 부동산에 관한 등기가 누락되었다는 사실조차 모르고 있었던 점, 이 사건 부동산에 관한 재산세를 N이 납부하고 있는 점 등에 비추어 볼 때, I은 악의의 무단점유자이다.

2) 관련 법리

토지의 매수인이 매매계약에 의하여 목적 토지의 점유를 취득한 경우 설사 그것이 타인 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).

3) 판단

가) 다툼 없는 사실, 제1심의 합천군에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 다음과 같은 사정들이 인정되기는 한다.

(1) 원고들은 G으로부터 이 사건 부동산을 매수한 J으로부터 이 사건 부동산을 매수하였다고 주장하면서도, J이 G으로부터 이 사건 부동산을 매수한 것과 관련한 매매계약서 등의 직접적인 증거는 제출하지 못하고 있다.

(2) I이 이 사건 부동산에 관하여 등기를 한 바는 없다.

(3) N은 2017년까지 이 사건 부동산에 관한 재산세를 납부하였다.

나) 그러나 한편, 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위에서 인정한 사정만으로는 I의 자주점유 추정이 깨어진다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(1) 위 법리에 의할 때 I이 이 사건 부동산에 관하여 등기를 마치지 않은 상태로 점유하여 왔다고 하여 이 사실만 가지고 바로 소유의사 없는 점유임이 밝혀졌다고 볼 수 없다.

(2) 설령 J이 G으로부터 실제 이 사건 부동산을 매수한 바 없었더라도, I이 J에게 처분권한이 없다는 것을 잘 알면서 J으로부터 이 사건 부동산은 매수하였다는 등의 다른 특별한 사정이 인정되지 않는 한 I의 자주점유 추정이 반복된다고 볼 수 없는데, 위와 같은 특별한 사정을 인정할 증거가 없다.

(3) 지방세법 제107조 제3항은 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다고 규정하고 있다. 따라서 합천군은 이 사건 부동산에 관한 등기부 등에 의하여 이 사건 부동산에 관한 소유권의 귀속이 판단되지 않아 이 사건 부동산을 실제 사용하고 있는 N에게 재산세를 부과한 것으로 보이고, 앞서 본 바와 같이 N은 B의 허락에 의하여 이 사건 부동산을 사용한 것이다.

다) 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 취득시효 완성 후의 새로운 이해관계인이라는 주장

1) 주장 요지

피고는 다른 공동상속인 10명 중 R, S, T, U에게 양수대금을 지급하고, 상속지분을 양수하여 소유권이전등기를 마친 것이므로, 시효 완성 후의 새로운 이해관계인에 해당하여 원고들은 피고에 대하여 취득시효 완성을 주장할 수 없다.

2) 관련 법리

부동산에 대한 점유취득시효가 완성되었다고 하더라도 이를 등기하지 아니하고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자에게 적법·유효한 소유권이전등기가 마쳐지면 점유자는 그 제3자에게 대항할 수 없는 것이고, 상속인 중의 한 사람이 소유자인 피상속인으로부터 증여를 받아 소유권이전등기를 마친 경우 그 증여가 실질적인 상속재산의 협의분할과 동일시할 수 있는 등의

특별한 사정이 없는 한 등기명의인은 점유자에 대한 관계에서 종전 소유자와 같은 지위에 있는 자로 볼 수는 없고, 취득시효 완성 후의 새로운 이해관계인으로 보아야 할 것이다(대법원 1997. 11. 11. 선고 97다34013 판결, 대법원 2004. 9. 24. 선고 2002다60290 판결 등 참조).

3) 판단

가) 위 인정 사실 및 을 제1, 2호증의 각 기재에 의하여 다음과 같은 사정들이 인정되기는 한다.

(1) 피고가 취득시효 완성 후인 2017. 8. 22. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다.

(2) 이 사건 부동산에 관한 공동상속인들 중 일부인 R, S, T(이하 'R 등'이라고 한다)은 피고에게 이 사건 부동산에 관한 상속지분을 양도하고 각 15만 원, 20만 원, 20만 원을 그 대가로 지급받았다는 취지의 사실확인서(을 제1호증)를 제출하였다.

(3) 피고는 이 사건 부동산에 관한 공동상속인들 중 1인인 U에게 2017. 8. 25.부터 2018. 7. 31.까지 한 달에 3만 원씩 총 27만 원을 지급하였다.

나) 그러나 한편, 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고는 다른 공동상속인들과 분할 협의에 의하여 상속재산인 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 것으로 판단된다.

(1) R 등이 제출한 사실확인서는 피고와 R 등의 관계 및 사실확인서의 작성형식, 실제 양수대금을 지급하였다는 금융거래내역은 제출되어 있지 않은 점 등에 비추어 그대로 믿기 어렵다.

(2) U가 지급받은 위 총 27만 원이 상속지분에 대한 대가임을 인정할 증거는 없다.

(3) 2017년경 이 사건 부동산의 공시지가는 1㎡당 6,050원으로 전체면적당 공시지가는 7,877,100원(1,302 × 6,050원)이다. 그런데 통상 공시지가가 실제 부동산의 시가보다 적은 금액임을 고려할 때, 공동상속인들 일부에게 총 82만 원에 불과한 돈을 주고 이 사건 부동산에 관한 지분을 양수하였다는 피고의 주장은 쉽사리 믿기 어렵다.

(4) 피고와 U 및 R 등을 포함한 다른 공동상속인들 사이에는 이 사건 부동산을 피고의 단독 소유로 한다는 내용의 상속재산분할협의서(갑 제6호증)가 작성되어 있다.

(5) 피고가 이 사건 부동산에 관하여 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤음은

앞서 본 바와 같다.

다) 따라서 상속재산 협의분할의 방법으로 이 사건 부동산을 취득한 피고는 취득시효 완성 당시의 소유자인 G의 지위를 그대로 승계한 자이므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 피고의 항소를 기각한다. 원고들이 이 법원에 이르러 B를 소송수계를 하였으므로, 제1심판결은 위와 같이 변경되었다.

재판장 판사 김구년, 판사 정강은, 판사 조유리

1) 당심에서 증인 O은 2014년경까지 이 사건 부동산에서 농사를 지었다는 취지로 증언하였다(녹취서요지 중 10면 참조). 한편, 다른 증언 내용을 보면 “2013년경 가을에 B에게 혼자 가서, M이 이 사건 부동산에서 농사를 짓는다고 이야기하였고, M이 이 사건 부동산에서 농사를 짓는 것에 대해서도 O 본인이 몇 해 쌀을 M으로부터 받아 B에게 갖다 줬다”는 취지이다(녹취서요지 중 11면부터 12면까지 참조). 위와 같은 증언 내용에 아래에서 보는 바와 같이 합천군이 2017년까지 N을 이 사건 부동산에 관한 사용자로 보아 재산세를 부과하였다는 점을 볼 때, B은 2017년까지 N 및 O에게 이 사건 부동산을 임대하였는데, O이 2014년경부터 B의 허락을 받고 M에게 이 사건 부동산을 전대하는 형태를 취하였다가 2018년경부터는 M이 직접 이 사건 부동산을 임차하는 형태를 취한 것으로 보인다.