

춘천지방법원 2020. 12. 15 선고 2020가단51064 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

춘천지방법원 2021. 9. 16 선고 2021나30508 판결

춘천지방법원 2020. 12. 15 선고 2020가단51064 판결

전문

원고A

소송대리인 변호사 서승완

피고춘천시

소송대리인 B, C, D, E

변론 종결2020. 10. 20.

판결 선고2020. 12. 15.

주문

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

N

청구취지

1. 주위적 청구취지

피고는 원고에게 춘천시 F 도로 253m²에 관하여 1999. 4. 21. 접수 제16410호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

2. 예비적 청구취지

피고는 원고에게 춘천시 F 도로 253m² 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 L 부분 120m²에 관하여 2019. 4. 21. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 1984. 3. 20. 춘천시 G 전 324m²(이하 '분할 전 토지'라 한다)에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 분할 전 토지는 1994. 9. 6. 지목이 도로로 변경되었고, 1999. 4. 13. 253m²가 분할되어 춘천시 F 도로 253m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 이기되었다.

다. 이 사건 토지에 관하여 1999. 4. 21. 피고 명의로 1999. 4. 17. 공공용지의 협의취득을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

라. 피고는 2018년경 원고가 이 사건 토지 일부를 무단점유하고 있다면서 원고에게 변상금을 부과하였는데, 당시 피고의 현황측량결과에 따르면 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 L 부분 120m²에 원고가 수목을 심어 점유하고 있으며, 이 사건 토지 중 나머지 부분은 도로 및 배수로로 사용되고 있다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 9호증, 을 제8, 14, 22, 29, 30, 31호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 특별히 가지번호를 표시하는 경우를 제외하고는 같다)의 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 주위적 청구에 대한 판단

(1) 원고의 주장 피고는 이 사건 토지를 원고로부터 협의취득하는 과정에서 원고에게 보상금을 지급한 사실이 없다. 이 사건 소유권이전등기 무렵 작성되었다는 원고 명의의 토지대금 청구서(갑 제4호증의 8)은 원고가 작성한 것이 아니다.

원고는 이 사건 토지의 보상금은 필요하지 않으니 대신 피고 소유의 춘천시 H 토지와 국가 소유의 I 토지 중 도로로 편입되지 않고 남은 자투리 토지를 달라고 피고에게 요구하였고, 당시 피고 소속 담당공무원 J가 승낙하여 원고와 피고 사이에 구두로 교환계약이 성립되었다.

그런데 피고는 이 사건 토지에 관한 보상금을 원고에게 지급하지 않았을 뿐만 아니라 다른 토지를 원고에게 이전하기로 한 약속도 불이행하였다. 따라서 이 사건 소유권이전등기는 원인무효이므로 말소되어야 한다.

(2) 피고의 주장 이 사건 토지는 피고가 1992년 시행한 'K공사' 사업 추진과정에서 협의취득 한 토지인데, 당시 용지대장 기재에 의하면 이 사건 토지에 대한 보상금은 1992년경 원고에게 지급되었고 다만 이전등기절차만 1999년 이루어진 것이다. 피고 담당공무원이 원고 주장과 같은 교환계약을 체결했다는 아무런 증거도 없다. 따라서 이 사건 소유권이전등기가 원인무효라고 볼 수는 없다.

(3) 판단 살피건대, ① 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐 아니라 그 전소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되는 점(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다40100 판결 참조), ② 피고가 시행한 'K공사'의 용지대장(을 제2호증)에 의하면 이 사건 토지에 관한 선급금 사정, 소유자(원고)의 주소 및 성명, 도로편입 확정면적(253m²), 토지보상 정산금(3,099,250원) 및 지급일자(1993. 5. 24.)가 구체적으로 기재되어 있는 점, ③ 위 용지대장에는 위 도로확포장공사에 편입된 다른 토지들에 대하여도 정산금 지급일자 및 소유권이전등기가 이루어진 경우 등기번호 및 등기일자까지 기재되어 있는데 이는 실제 등기부의 기재와 일치하여 위 용지대장 기재는 신빙성이 있어 보이는 점(을 제26호증), ④ 원고가 문제 삼는 토지대금 청구서(갑 제4호증의 8)에 서명한 J는 이 법원에 증인으로 출석하여 당시 이 사건 토지에 관한 토지보상금 지급절차가 진행되었기에 위와 같은 서류가 작성된 것이고, 원고 주장과 같은 토지교환 약정을 한 기억은 없다는 취지로 증언한 점, ⑤ 피고가 이 사건 소유권이전등기 신청을

위해서는 원고의 인감이 날인된 등기축탁승낙서, 원고의 인감증명서 등 서류를 첨부해야 가능했던 것으로 보이는 점(을 제18호증), ⑥ 1990년대 초반 무렵에는 소유권이전등기가 이루어지지 않은 상태에서 토지보상금을 지급된 다른 사례도 있었던 것으로 보이는 점(을 제27호증), ⑦ 원고 주장과 같은 교환약정이 체결되었다는 아무런 증거가 없는 점 등을 종합해 보면, 갑 제4호증의 8 등 원고가 제출한 증거들만으로 이 사건 소유권이전등기의 추정력을 뒤집고 위 등기가 원인무효라고 보기 부족하고 달리 원고의 위 주장사실을 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 주위적 청구는 받아들일 수 없다.

나. 예비적 청구에 대한 판단

(1) 원고의 주장 설령 이 사건 소유권이전등기가 원인무효가 아니어서 이 사건 토지가 피고의 소유라고 하더라도, 원고는 1999. 4. 21. 무렵부터 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 L 부분 120m²(이하 '이 사건 토지 부분'이라 한다)에 수목을 심고 이 사건 토지 부분을 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유해 왔으므로 20년이 경과한 2019. 4. 21. 점유취득시효가 완성하였다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 토지 부분에 관하여 2019. 4. 21. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

(2) 판단 점유취득시효가 완성되기 위해서는 소유의 의사로 평온, 공연하게 20년간 부동산을 점유해야 한다(민법 제245조).

이 사건 토지에 관한 협의취득은 사법상 매매의 실질을 가지는데(대법원 2004. 9. 24. 선고 2002다68713 판결 참조), 부동산을 타인에게 매도하여 그 인도의무를 지고 있는 매도인의 점유는 특별한 사정이 없는 한 타주점유로 변경되므로(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다40100 판결 참조), 설령 원고가 이 사건 토지 부분에 수목을 심어 1999. 4. 21. 무렵부터 20년간 점유해 왔다고 하더라도 이를 소유의 의사로 점유한 것으로 볼 수는 없다.¹⁾ 따라서 원고의 예비적 청구도 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사엄상문

별지

소유권이전등기가 이루어진 경우로서 이 사건과는 사안이 달라 위 판결을 근거로 원고에게 소유의
의사가 인정된다고 볼 수는 없다.