

광주지방법원 순천지원 2024. 10. 23 선고 2022가단67248(본소), 2023가단55693(반소) 판결
[소유권이전등기 · 부동산 인도 등 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인 소통하는

담당변호사 신태호, 송현승

피고(반소원고)B

소송대리인 법무법인 린

담당변호사 신동환, 차지윤

변론 종결 2024. 9. 4.

판결 선고 2024. 10. 23.

주 문

- 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,
가. 별지1 목록 기재 각 토지에 식재된 매실나무, 단감나무, 사철나무 일체를 수거하고, 위 각 토지를 인도하고,
나. 순천시 C 전 2,598㎡ 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 지상 건물, 같은 도면 표시 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 지상 건물 및 같은 도면 표시 20, 21, 22, 23, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 지상 건물을 각 철거하라.
- 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소] 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '피고'라 한다)에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 1983. 7. 1. 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
[반소] 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 순천시 D리(이하 'D리'라 한다) E 임야 5단 3무보 및 F 토지 6단 8무보(이하 '이 사건 각 분할 전 임야'라 한다)에 관하여 1944.경 피고의 조부 망 G 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 1962. 7. 5. 피고의 부 망 H 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 나. 이후 이 사건 각 분할 전 임야는 면적단위환산, 분할 및 등록전환을 거쳐, E 토지는 I 전 3,937㎡ 및 J 임야 1,091㎡가 되었고, F 토지는 K 임야 2,083㎡, L 전 2,598㎡, M 전 2,152㎡가 되었다(이 사건 각 분할 전 임야의 분할 등 전후를 통틀어 이하 '이 사건 각 토지'라 한다).

다. 피고는 2006. 4. 3. 이 사건 각 토지에 관하여 1986. 6. 12. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 이 사건 각 토지에 매실나무, 단감나무, 사철나무를 식재하여 경작하고 있고, L 토지 중 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분, 같은 도면 표시 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 13의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 및 같은 도면 표시 20, 21, 22, 23, 20의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄷ' 부분 각 지상에 건축물(이하 위

'ㄱ', 'ㄴ', 'ㄷ' 부분 각 지상의 건축물을 '이 사건 건축물'이라 한다)을 축조하여 거주 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5 내지 12호증, 을 제1호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 원고는 1963.경 아버지인 망 N로부터 이 사건 각 토지를 증여받아 과실수를 식재하여 경작하는 등으로 점유·사용하여 왔다. 따라서 이 사건 각 토지에 관하여 원고가 소유의 의사로 점유를 시작한 1963. 7. 1.경부터 20년이 경과한 1983. 6. 30.경 점유취득시효가 완성되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 토지에 관하여 1983. 6. 30. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 피고의 아버지 H는 양부 G(H는 N의 아들이고 원고와 남매지간이었으나, N의 형이자 장손인 G에게 아들이 없어 G의 양자로 입양되었다)으로부터 이 사건 각 토지를 증여받았다. H는 서울에서 생활한 탓에 이 사건 각 토지 인근에 거주하는 원고가 이 사건 각 토지를 관리하여 주었고, H는 그 대가로 원고에게 이 사건 각 토지를 경작하도록 하여 주었다. 원고는 이 사건 각 토지가 H 또는 피고의 소유임을 잘 알면서 토지를 점유하며 관리하여 왔을 뿐이므로 이 사건 각 토지에 관한 원고의 점유는 악의의 무단점유로서 타주점유에 해당하고, 점유취득시효 완성 주장은 이유 없다.

나. 판단

1) 부동산 점유취득시효에 있어서 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되어야 하는 것이기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 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 경우에도 그 추정은 깨어지는 것이다(대법원 2000. 3. 24. 선고 99다56765 판결, 대법원 2009. 5. 28. 선고 2009다10782 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 갑 제13, 14호증, 을 제2, 5 내지 7, 10, 11, 13 내지 17, 19, 20, 22호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되는 다음의 사정들에 비추어 보면, 원고의 이 사건 각 토지에 관한 자주점유의 추정은 깨어진다고 봄이 타당하고, 원고 제출의 증거들만으로는 원고가 이 사건 각 토지를 소유의 의사로 점유하여 왔음을 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 원고는 이 사건 각 토지를 N로부터 증여받았다고 주장하나, 이 사건 각 토지는 N가 아니라 G 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있던 토지들이다. 원고는 N가 일본에서 번 돈을 G에게 보내 이 사건 각 토지를 매수하게 하였으므로 실질적으로 N의 소유 토지라는, 즉 명의신탁의 주장을 하는 것으로 보인다. 그러나 부동산등기는 적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되며, 타인에게 명의를 신탁하여 등기하였다고 주장하는 사람은 그 명의신탁 사실에 대하여 증명할 책임을 지는데(대법원 2000. 3. 28. 선고 99다63627 판결, 대법원 2015. 10. 29. 선고 2012다84479 판결 등 참조), 원고가 제출할 증거들만으로는 N가 이 사건 각 토지의 실질적 소유자라는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 이 사건 각 토지(분할 전 E 토지 및 F 토지) 외에 인근의 O 토지 및 P 토지가 모두 G의 명의였는데, G은 1962. 7.경 그 중 O 토지를 N에게 이전하여 주면서도, 이 사건 각 토지는 H에게 이전하여 주었는바, 이 사건 각 토지들까지 모두 O 토지와 같이 실질적으로 N의 소유였다고 보기 어렵다.

나) 원고는 오래 전부터 이 사건 각 토지가 H의 명의로 등기되어 있는 사실을 잘 알고 있었다. 그럼에도 원고는 1979. 11. 26. 이 사건 각 토지 인근의 O 토지 및 P 토지에 관하여는 1968. 12. 5.자 매매를 원인으로 구 부동산소유권이전등기에 관한 특별조치법(법률 제3094호)에 기하여 소유권이전등기를 마치면서도, 이 사건 각 토지들에 대하여는 소유권이전을 위하여 아무런 조치도 취하지 않았다. 또한 H가 1986.경 사망하였고, 원고는 H의 누나로서 H의 사망 사실을 알았으므로 이 사건 각 토지가 H의 상속인들에게 상속되는 경우를 대비하여 권리관계를 바로 잡기 위한 조치를 취할 수 있었으리라 보임에도 그로부터 40년 가까이 이 사건 각 토지에 관하여 어떠한 권리도 주장한바

없다.

다) 원고의 아들 Q는 2022. 5.경 피고에게 이 사건 각 토지 또는 원고의 주택부지만이라도 매도하여 줄 것을 요청하였고, 2억 5,000만 원의 매매대금까지 제시하기도 하였는바, 이 사건 각 토지에 관한 피고의 소유를 인정하였던 것으로 보인다.

라) 원고는 2018년 농지직불금 신청을 하면서 이 사건 각 토지 중 I, M, L 각 토지의 소유자를 피고로 표시하여 임차토지로 기재하였고, 2022년 농지직불금 신청 시에는 I, M, L 각 토지에 관하여 원고와 사이에 작성된 2021. 1. 1.자 임대차계약을 소명자료로 제출하기도 하였다.

마) 피고에게 이 사건 각 토지가 이전된 2006. 이후에는 피고가 이 사건 각 토지의 재산세를 납부하여 왔고, 원고도 이러한 사정을 알고 있었다. 원고는 2006년경 이전까지는 자신이 이 사건 각 토지에 관하여 재산세를 납부하여 왔다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 부족하고, 설령 그와 같은 사정이 인정된다 하더라도 원고가 피고의 양해 하에 차임 등의 지급 없이 피고 소유의 토지에서 주택을 지어 거주하고 경작함으로써 이익을 얻었던 사정들을 고려하면 H 앞으로 부과된 재산세를 대신 납부하였다는 사정만으로 이 사건 각 토지에 관하여 원고가 소유의 의사를 가지고 있었다고 인정하기 부족하다.

3) 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 본소 청구는 이유 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 각 토지의 소유자로서 소유권에 기한 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 각 토지에 식재된 매실나무, 단감나무, 사철나무 일체를 수거하고, 위 각 토지를 인도하며, 이 사건 각 건축물을 철거할 의무가 있다.

나. 항변에 관한 판단

이에 대하여 원고는 이 사건 각 토지에 관하여 점유취득시효가 완성되었으므로 이 사건 각 토지를 점유할 정당한 권원이 있다고 항변하나, 이 사건 각 토지에 관한 원고의 점유를 자주점유로 볼 수 없어 점유취득시효 완성의 요건을 갖추지 못하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 위 항변은 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여,
주문과 같이 판결한다.

판사손성희

별지