

광주지방법원 장흥지원 2023. 5. 10 선고 2022가단389 판결 [소유권이전등기 청구의 소]

전 문

원 고 A

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고들 소송대리인 법무법인 정훈

담당변호사 김용표

변 론 종 결 2023. 4. 12.

판 결 선 고 2023. 5. 10.

주 문

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

청 구 취 지

원고에게, 피고들은 전라남도 장흥군 G 전 463㎡ 중 각 5분의 1지분에 관하여 2022. 1. 20.

취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 전라남도 장흥군 G 전 463㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여, 광주지방법원 장흥지원 1984. 3. 19. 접수 제3323호로 1973. 2. 5.자 매매를 원인으로 하는 구

부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제3562호)에 따른 H 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 토지 인근의 전라남도 장흥군 I 전 212㎡(이하 ‘I 토지’라 한다)에 관하여 광주지방법원 장흥지원 1994. 6. 22. 접수 제13282호로 1982. 1. 20.자 매매를 원인으로 하는 구

부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제4502호)에 따른 H 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. H은 2022. 4. 19. 사망하였고, 피고들이 각 5분의 1의 지분 비율로 H의 재산상 권리·의무를 상속하였다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고의 부친 J은 1965년경 K로부터 I 토지를 매수하였고, 이후 1982년경 H과 I 토지와 이 사건 토지를 교환하였다. J은 위와 같은 교환일자 무렵부터 이 사건 토지를 점유하여 왔고 이후 원고가 위 점유를 승계하여 이 사건 토지를 점유하여 왔으므로, 점유개시일인 1982. 1. 20.로부터 20년이 경과한 때 이 사건 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다.

나. 피고들의 주장

이 사건 토지는 피고들의 부친인 H이 L으로부터 매수하여 점유해오다 방치된 토지이고, 원고는 무단으로 이 사건 토지를 잠시동안 점유한 사실이 있을 뿐이다.

3. 판단

가. 원고는 이 사건 토지를 1982년경부터 점유해 왔다고 주장하고, 갑 제4 내지 7호증의 각 기재 또는 영상에 의할 때, ① 원고가 이 사건 토지에 관한 등기권리증을 소지하고 있는 사실, ② M, N 등 이 사건 토지 인근에 거주하는 사람들이 원고의 주장에 부합하는 취지의 사실확인서를 이 법원에 제출한 사실, ③ 현재 이 사건 토지를 원고와 임대차계약을 체결한 O가 점유하고 있는 사실, ④ 농지원부에 원고가 2000년경 이 사건 토지를 경작하였다고 기재되어 있는 사실은 각 인정할 수 있고, 위 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 볼 때 원고가 이 사건 토지를 일정기간 동안 점유해왔다고 보이기는 한다.

나. 그러나 원고의 청구가 받아들여지기 위해서는 J 및 원고가 이 사건 토지를 20년간 계속하여 점유해 왔다는 사실이 입증되어야 할 것이고, 이를 위해서는 특히 원고가 주장하는 점유개시 시점인 1982. 1. 20.경 J이 이 사건 토지에 대한 점유를 개시하였음이 증명되어야 할 것인데, 앞서 인정한 사실과 거시한 증거, 을 제1 내지 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 볼 때, 앞서 인정한 사실 및 원고가 제출한 증거만으로 J 및 원고가 1982년경부터 이 사건 토지를 계속하여 점유하여 온 사실이 인정된다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 원고의 이 사건 토지 점유에 관한 주장은 J이 1982년경 I 토지와 이 사건 토지를 교환하였다는 것에 기초하고 있는데, ① 사실확인서 이외에 J이 I 토지 소유권을 취득하였다고 볼 별다른 증거가 없고, I 토지에 관한 H 명의의 등기원인도 교환이 아닌 “1982. 1. 20. 매매”로 기재되어 있는 점, ② 원고가 주장하는 샘물의 존재 등의 사정을 인정할 증거가 없고 면적이 2배 이상 차이나는 인근 지역의 같은 지목 토지를 별다른 조건 없이 교환하였다는 것이 쉽게 납득되지 않는 점, ③ 원고가 이 사건 토지에 관한 등기권리증을 소지하고 있다고는 하나 소유자 아닌 제3자의 등기권리증의 소지

사실만으로 소유권이전등기의 추정력을 배제하거나 원고가 주장하는 것과 같은 교환계약 또는 매매계약의 체결사실을 추단해 낼 수는 없는 점, ④ H이 이 사건 토지 및 가학리 I 토지 모두에 관한 소유권이전등기를 마쳤음에도 J 및 원고는 수십년 동안 이에 대한 이의를 제기하거나 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 요구하지 아니하였다고 보이는 점, ⑤ O와의 분쟁이 있을 당시 H은 원고에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차 이행을 하여 주는 것을 거부하였다고 보이는데 원고는 그 무렵에는 소송을 제기하지 아니하다가 H이 사망한 이후에서야 이 사건 소송을 제기하였던 점 등을 고려할 때, 원고가 주장하는 것과 같은 교환계약이 존재하였다고 인정하기 부족하므로, 원고가 주장하는 점유의 전제사실을 인정하기 어렵다.

2) 또한 원고가 제출한 증거를 모두 살펴보더라도 J이 1982. 1. 20.경부터 이 사건 토지를 점유하여 왔음을 직접적으로 뒷받침할 증거가 없다. 즉, 등기권리증의 소지 여부는 소유의 의사에 관한 증거가 되는지와 별개로 점유 사실을 직접적으로 뒷받침하는 증거라고는 할 수 없고, 당시 상황을 알 수 있는 현장사진이나 항공사진, 교환계약 체결에 관한 문서 등 J의 점유사실을 구체적으로 확인할 수 있는 아무런 증거가 제출되지 아니하였다.

3) 원고가 제출한 사실확인서 또한 부동산자로 인쇄된 내용에 당사자의 서명을 받은 것에 불과할 뿐만 아니라 그에 반대되는 내용의 사실확인서 또한 제출되었고 특히 M은 기존에 피고의 주장에 부합하는 사실확인서를 이 법원에 제출하였다가 이후 ‘사실확인서를 읽어보지도 않고 서명하였다’는 취지로 다시 사실확인서를 제출하기도 하였던 점, 원고가 주장하는 토지 교환 시기로부터 약 40년의 시간이 경과하였으므로 기억의 혼동이 존재할 것으로 보여 당시 토지 점유 상황에 관하여 인근 주민들이 작성한 사실확인서의 기재 내용을 선불리 믿기도 어려운 점 등을 고려할 때, 위 사실확인서는 신빙성이 높다고 보기 어렵다. 나아가 사실확인서의 기재 내용에 의하더라도 J이 1982년경부터 이 사건 토지를 점유하여 왔는지 여부는 알기 어렵다고 보인다.

4) 한편 지목이 ‘전’인 이 사건 토지에 관하여 과거의 점유 사실을 입증하는 것에는 상당한 어려움이 있을 것으로 보이고 원고로서는 자신의 주장을 뒷받침할 수 있는 증거를 최대한 제출했다고 보이기는 하나, 원고의 주장에 의하더라도 원고가 이 사건 소송에 이르게 된 것은 원고의 장기간 동안의 등기의무 해태로 인한 것이므로 입증의 어려움으로 인한 불이익은 원고가 감수할 수밖에 없다고

보이고, 그와 같은 입증의 곤란 등만을 고려하여 선불리 원고의 이 사건 토지 계속점유 사실을 인정할 수는 없다. 실제로 이 사건 소송마저도 H이 사망한 이후에서야 제기되어 H으로부터 이 사건 토지에 관한 사실관계나 원고 주장의 진위 여부를 확인할 수도 없게 되었다.

다. 결국, 원고 및 J이 이 사건 토지를 20년 이상 계속적으로 점유하여 왔다고 인정하기 어려운 이상, 이를 전제로 하는 원고의 피고들에 대한 청구는 이를 받아들일 수 없다.1)

4. 결론

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

판사 남요섭

1) 변론 종결 후 제출된 P 명의의 사실확인서에 의하더라도 원고가 주장하는 점유사실이나 교환계약 체결 사실이 뒷받침되지 아니하고, 위 사실확인서 기재 내용은 원고가 기존에 주장해오던 사실관계(J과 Q이 토지 이용 문제로 이 사건 토지와 I 토지를 교환하였다는 주장)와도 일치되지 아니한다.