

대전지방법원 홍성지원 2023. 2. 10 선고 2021가단37604 판결 [소유권이전등기청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박계성

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 이우, 담당변호사 배기명

변 론 종 결 2023. 1. 13.

판 결 선 고 2023. 2. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 충남 서천군 D 전 93㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 12, 16, 15, 14, 3, 17, 18, 19, 11, 1 각 점을 차례로 연결한 선내 73㎡에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 토지 소유관계

- 1) 충남 서천군 E리(이하 'E리'라고만 한다) F 전 271㎡는 1993. 6. 29. G이 '1985. 4. 19. 증여'를 원인으로 소유권이전등기를 마친 토지인데, 원고가 2013. 12. 19. 대전지방법원 홍성지원 H 강제경매에서 매수하여 2014. 3. 31. 소유권이전등기를 마쳤다(이하 위 토지를 '원고 토지'라 한다).
- 2) D 전 93㎡는 1993. 6. 26. I이 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호로 제정된 것)에 따라 소유권보존등기를 마친 토지인데, I의 1996. 11. 19. 사망 후 그 배우자 피고 B와 딸 피고 C이 2021. 11. 8. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 소유권이전의 합유 등기를 마쳤다(이하 위 토지를 '피고들 토지'라 한다). I은 1993. 6. 26. J 대 119㎡에 관하여도 위 법에 따라 '1981. 10. 15. 증여'를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, 2021. 11. 8. 피고들이 위와 같이 상속을 원인으로 소유권이전의 합유 등기를 마쳤다.
- 3) K 전 428㎡는 1991. 11. 30. 국가가 '1948. 9. 11. 권리귀속'을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다(관리청: 기획재정부).

나. 토지 점유현황

- 1) 원고 토지상에는 미등기 가옥이 있고, 원고가 거주하고 있다.
- 2) J 지상에는 피고 B이 거주하는 미등기 가옥이 있고, 그 일부가 피고들 토지 중 별지 도면 표시 12~16, 12의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄴ, ㄷ 부분 6㎡ 지상에 걸쳐 있다.
- 3) 피고들 토지 중 별지 도면 표시 1, 6~11, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㄱ 부분 46㎡ 지상에는

G이 사용하던 미등기 창고 건물(이하 ‘이 사건 창고’라 한다)이 원고 토지와 국유지인 K 토지상에 걸쳐 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2, 3호증 각 기재 또는 영상, 한국국토정보공사 서천지사의 측량감정 결과, 변론 전체 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

G은 1984년경 원고 토지를 전 소유자 L으로부터 증여받을 당시 피고들 토지 중 별지 도면 표시 1, 5, 2, 12, 16, 15, 14, 3, 17, 18, 19, 11, 1 각 점을 차례로 연결한 선내 73㎡ 부분(ㄴ, ㄷ, ㄹ을 제외한 부분, 이하 ‘이 사건 토지’라 한다)도 원고 토지의 일부라고 인식하면서 이전받아 창고를 짓고 소유의 의사로 점유하였고, 원고도 원고 토지를 매수하면서 G의 자주점유를 승계하였다. 이에 피고들을 상대로 이 사건 토지에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 구한다.

나. 피고들

과 피고 B은 G에게 줄곧 창고 건물을 철거해 달라고 요구하였고, 원고가 이사 온 이후에는 원고 부부에게도 철거를 요구해 이 사건 소제기 4개월 전인 2021. 8월경 경계를 측량한 바도 있다. 원고는 이 사건 토지가 자신의 소유가 아님을 잘 알고 점유하였고, 그 점유기간도 20년이 지나지 않았다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지는 점유자 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유 취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적객관적으로 결정되어야 한다. 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 갖고 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 외형적객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에는 그 추정은 깨어진다. 점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유 부동산을 무단점유하였음이 증명되었다면, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 그 경우에도 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어진다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결 등 참조).

2) 일반적으로 부동산을 매수하려는 사람은 매매계약을 체결하기 전에 등기부 등본이나 지적공부 등으로 소유관계와 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하는 것이 보통이므로, 매매 대상 토지의 면적이 등기부상 면적을 많이 초과하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약당사자들이 이러한 사실을 알고 있었고 그 초과 부분은 단순한 점용권을 매매한 것이라 봄이 타당하고, 따라서 그 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다(대법원 2009. 10. 15. 선고 2007다83632 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 을 제4, 5, 6호증 각 기재 및 변론 전체 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정에 비추어 보면, G과 원고가 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유했다는 추정은 깨어졌다.

1) 이 사건 토지는 피고들 토지 면적의 78.5%에 이르고, 이 사건 창고도 대부분이 피고들 토지와 국유지에 걸쳐 있다. 피고들 가족은 1981년경부터 피고들 토지상 가옥에 거주했다고 보이고, 늦어도 1998년부터 피고들 토지에 부과된 재산세를 납부했다. G은 이 사건 창고를 등기하지도, 피고들 토지에 관한 재산세를 납부하지도 아니하였는바, 이는 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 않은 경우에 해당한다. 그렇다면 원고의 전 점유자 G은 이 사건 창고 부지가 피고들(I) 소유임을 잘 알면서 이를 무단으로 점유했다고 봄이 타당하다.

2) 원고는 경매절차에서 원고 토지를 매수했을 뿐이고, 이 사건 창고나 그 부지는 경매대상 물건에 포함된 바 없다. 원고는 경매대상 물건의 명세와 도면 등을 꼼꼼히 확인하여 입찰에 참가했을

것이므로, 원고 토지를 매수한다고 하여 이 사건 토지 등에 관한 권리를 당연히 취득하는 것이 아님을 잘 알고 있었다. 원고가 위 부지 등에 관한 G의 점유를 승계했다면 소유의 의사 없는 점유를 승계한다(민법 제199조 제2항).

3) 피고들은 2021. 8월경 피고들 토지의 경계를 측량하였고, 이는 원고 가족의 양해하에 이루어졌다고 보인다. 피고 C이 그 후 원고 가족과 통화한 내용에 비추어 보더라도, 원고는 이 사건 토지에 대한 권리가 없음을 인식하고 있었다.

4) 원고가 이 사건 창고 부지 외에 이 사건 토지 전체를 배타적으로 지배하고 있다 보기도 어렵다.

다. 소결론

G와 원고가 이 사건 토지를 자주점유했음을 전제로 한 원고의 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 권보원

별지