

서울남부지방법원 2017. 1. 13 선고 2015가단244832 판결 [소유권이전등기등청구의 소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

피고1. D

2. E

변론 종결 2016. 11. 18.

판결 선고 2017. 1. 13.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 피고 D은 원고들에게 나주시 F 임야 269m²에 관하여 2015. 2. 26. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지: 피고 E는 원고들에게 각 28,350,000원 및 위 각 돈에 대하여 2014. 4. 2.부터 이 사건 청구취지 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

아래 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없거나 갑 제2, 3, 4, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

나주시 F 임야 269m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)는 원래 1927. 10. 12. G 명의로 보존등기가 된 '전남 나주군 H 임야 4반 4무보'에서 분할된 토지이다. 부동산등기부상 'H 임야 4반 4무보'는 1988. 7. 4. '임야 4,364m²'로 면적단위 환산으로 변경 기재되었다. 위 임야에서 같은 날 'I 임야 298m²', 'J 임야 1,591m²'가 분할됨에 따라 'H 임야 2,475m²'가 남게 되었고, 다시 2010. 12. 8.경 'K 임야 1,735m²'가 분할되었다.

한편, 'K 임야 1,735m²'에서 2011. 6. 29. 'L 임야 272m²'와 이 사건 토지가 분할되었다.

'전남 나주군 H 임야 4,364m²'는 1927. 11. 15. M, N, O, P 명의로 소유권이전등기가 되었다가 그 면적이 임야 2,475m²로 남게 된 이후인 1995. 2. 25. Q 명의로 공유자 전원의 지분 전부 이전등기가 이루어졌다. 위 Q 명의의 소유권이전등기는 그 원인이 '1979. 1. 20. 매매'로 기재되어 있지만, 당시 시행 중이던 '부동산소유권이전등기에 관한 특별조치법'(1992. 11. 30. 제정 법률 제4502호)에 의해 이루어진 것이다.

Q가 사망한 후 이 사건 토지에 대해 '2009. 6. 10. 협의분할에 의한 상속'을 원인으로 2011. 2. 21. 망 Q의 처인 피고 E 명의로 소유권이전등기가 이루어졌다. 피고 E는 2014. 4. 1.경 피고 D에게 이 사건 토지와 K 임야 176m², L 임야 272m²에 대해 매매대금 합계 75,950,000원을 받고 매도하였고, 이 사건 토지에 대해 2014. 4. 4. 피고 D 명의로 소유권이전등기가 이루어졌다. 이 사건 토지에 대한 매매대금은 28,350,000원이다.

2. 원고들의 주장에 대한 판단

가. 원고들의 주장

R은 1953.경부터 전남 나주군 S에 거주하다가 1973. 10. 6. 당시 T리 마을대표인 U을 통해 V으로부터 '전남 나주군 H' 중 약 200평을 매매대금 2만 원에 매수하여 그 무렵 그 지상에 주택을 신축하고 조그만 가게를 운영하면서 나머지 토지는 밭으로 사용하였으나, 위 매수 토지 및 주택에 대한 등기를 경료하지 않았다. 위 매수 토지는 K 임야 1,735m²에 포함·분할되었고, 이 사건 토지, 즉 F 임야 269m²로 최종 분할되었다.

R은 위 주택에 계속해서 거주하다가 2009. 10. 21. 사망하였는데, 그 상속인들로 원고들이 있고, 이 사건 토지 및 주택은 원고들이 관리하고 있다.

망 R은 1973. 10. 6. 이 사건 토지를 매수하여 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하였으므로 이 사건 토지에 대해 1993. 10. 6. 점유취득시효가 완성되었으나 1995. 2. 25. 제3자인 Q 명의로 소유권이전등기가 경료되었다. 그러나 1995. 2. 25.부터 시작하여 20년이 경과한 2015. 2. 25. 2차의 점유취득시효가 완성되었다. 피고 D은 2차 점유취득시효 완성 전인 2014. 4. 4. 소유권이전등기를 마쳤다. 따라서 원고들은 이 사건 토지에 관한 점유취득시효의 완성을 원인으로 피고 D에 대해 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

한편, 피고 E는 망 R 또는 원고들의 점유취득시효 완성 사실을 알면서도 이 사건 토지를 피고 D에게 처분해 버렸다. 만일 원고들이 피고 D으로부터 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 이행받지 못하는 경우 이는 피고 E의 위와 같은 불법행위에 따른 것이 된다.

그러므로 피고 D은 원고들에게 이 사건 토지에 대해 2015. 2. 26. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 만일 원고들의 피고 D에 대한 청구가 받아들여지지 않는 경우 피고 E는 원고들에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전청구권 침해로 인한 손해를 배상하여야 하고, 그 손해액은 이 사건 토지의 매매가액 2,835만 원이다.

따라서 주위적으로, 피고 D은 원고들에게 이 사건 토지에 대해 2015. 2. 26. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있고, 피고 D에 대한 청구가 받아들여지지 않는 경우 예비적으로, 피고 E는 원고들에게 각 2,835만 원과 위 각 돈에 대하여 이 사건 토지 매매계약일인 2014. 4. 2.부터 이 사건 청구취지 변경신청서 송달일까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을

지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 관련 법리 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있다.

점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 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 깨어진다.

점유자가 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 입증된 경우, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 않다고 보아야 할 것이므로 이로써 소유의 의사가 있는 점유라는 추정은 깨어졌다고 할 것이다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결).

2) 이 사건의 경우 이 사건에서 망 R이나 원고들의 이 사건 토지상에 주택을 신축하여 사용·수익함으로써 그 대지인 이 사건 토지를 점유하여 온 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없다. 이에 대해 피고들은 망 R의 점유가 소유의 의사에 의한 것으로 볼 수 없다고 주장하므로 이에 대해 살펴본다.

먼저, 임야대지매매계약서(갑 제1호증)에 의하면, 위 계약서는 1973. 12. 6. 작성되었는데, '나주군

H 내 약 200평'이 매매 대상 토지이고, 매매대금은 2만 원이다. 매주(賣主)는 '임야대표 V'이고, 매주(買主)는 'U'이며, 입회자는 'W'이다. 이와 같이 매매 대상 토지의 면적이 이 사건 토지와 상이한 점, 당시 소유자는 M 등 4인이었는데 V이 매도인 측 대표가 된 이유가 납득하기 어려운 점, 망 R이 매수하는 경우라면 위 매매계약서에 그 취지가 반영되었어야 할 터인데 아무런 언급이 없는 점 등에 비추어 보면, 그동안 위 매매계약서를 망 R이나 원고들이 보관해왔다고 해서 그 점만으로 망 R이 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유하였다고 보기에 의심이 든다.

다음으로, 증인 X의 증언은, 이 사건 토지에 대한 매매계약 당시 증인 X는 약 18세로서 그 자리에 있었던 것도 아니고, 나중에 망 R이 위 매매계약서를 보여주었다는 것인바, 망 R이 사건 토지상에 신축된 주택에서 구멍가게를 했는데, 위 매매계약서에 기재된 200평에 대해서는 잘 모르고, 위 X 가족도 이 사건 토지 인근에서 망 Q의 종중으로부터 대지를 빌려 집을 짓고 살았다는 것이다. 또한, 위 매매계약서에 망 R과 관련된 기재가 없다는 점이 이상하고, 망 R 측이 Y 종중에 등기를 넘겨달라고 한 사실이 있는지는 모른다는 것이다. 따라서 증인 X가 한 증언은 망 R이 이 사건 토지를 점유·사용한 데에 대한 증거가 될 지언정 소유의 의사를 인정할 증거로 삼기에는 부족하다.

또한, 부가가치세 납부영수증서(갑 제7호증)는 망 R이 이 사건 토지에 신축된 주택에서 조그마한 가게를 운영하였다는 표지일 뿐이고, 오히려 을 제2, 3, 4, 6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지에 대한 납세고지는 피고 측에 대해 이루어진 것으로 보인다.

특히 망 Q가 이 사건 토지를 포함한 분할 전 H 임야 2,475m²에 대해 소유권이전등기를 마친 것은 당시 시행 중이던 부동산소유권이전등기에 관한 특별조치법에 의한 것이었는바, 망 R이 이 사건 토지의 실질적 소유자이면서도 위 법 시행기간 중 아무런 조치를 취하지 않았거나 망 Q 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 것에 대해 그동안 망 Q 측에 아무런 이의도 제기하지 않았다는 점은 이해하기 어렵다.

사실관계와 사정이 이와 같다면, 망 R이 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유하였다는 추정은 깨어졌다고 할 것이다.

다. 소결론

따라서 망 R과 원고들이 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온·공연하게 20년간 점유하여 취득시효가

완성되었다는 것을 전제로 하는 원고들의 피고들에 대한 주위적·예비적 청구는 더 살필 것도 없이 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유가 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김태업