

수원지방법원 여주지원 2018. 3. 20 선고 2017가단1167 판결 [소유권이전등기 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2019. 7. 2 선고 2018나4472 판결

수원지방법원 여주지원 2018. 3. 20 선고 2017가단1167 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 김학모

피고1. D

2. E

3. F

4. G

5. H

6. I

7. J

8. K

9. L

피고 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9의 소송대리인 변호사 서예교

변론 종결 2018. 2. 27.

판결 선고 2018. 3. 20.

주 문

1. 피고들은 별지 지분 목록 기재 지분비율에 따라 경기 양평군 M 전 1,570㎡ 중 2분의 1 지분에 관하여 원고들에게 각 3분의 1 지분씩 2017. 1. 1. 점유취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

- 주위적 청구취지 : 주문 제1항과 같다.
- 예비적 청구취지 : 경기 양평군 M 전 1,570㎡ 중 별지 도면 표시 1, 6 내지 14, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄱ' 부분 785㎡를 원고들의 소유로, 같은 도면 표시 1 내지 6, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 'ㄴ' 부분 785㎡를 별지 지분 목록 기재 지분비율에 따른 피고들의 소유로 각 분할한다.

이 유

1. 인정사실

가. 토지 매매계약 및 지분이전 등기

- 1) N과 O는 1949. 3. 28. 경기 양평군 P리(이하 'P리'라고만 한다) Q 전 907평 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) R과 N은 1959. 3. 18. Q 토지 중 475평, S 전 3,016평에 관하여 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 3) R, T, U은 1959. 3. 30. S 토지 및 Q 중 N 명의의 지분 1/2에 관하여 각 지분 1/3의 공유자로서

소유권이전등기를 마쳤다.

나. 토지의 분할

1) Q 토지는 1956. 12. 30. 토지대장상으로 V 전 400m², M 전 1,570m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다), W 전 1,028m²로 분할되었다.

2) S 토지는 1990. 1. 24. X 전 9,603m²와 Y 대 367m²로 분할되었다.

다. 상속관계

1) 원고들 원고 C은 R의 상속인인 Z로부터 이 사건 토지에 관한 R의 권리를 증여받았고, 원고 B은 T의 상속인이며, 원고 A는 U의 상속인이다.

2) 피고들 O는 1994. 12. 29. 사망하였고, 피고들은 O의 재산에 관한 최종 상속인들이다. 그 자세한 상속관계 및 상속지분은 별지 기재와 같다.

(인정근거) 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8 내지 17호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지.

2. 당사자의 주장

가. 원고들

1) 주위적 청구 R은 1959. 3. 18. N으로부터 이 사건 토지 전부를 매수하였는데, N은 위 토지 중 ○의 지분을 제외한 자신의 지분에 관하여만 소유권이전등기를 해 주지 않았다. R과 T, U은 그 무렵부터 이 사건 토지를 점유·사용하였고, 이후 그 후손들인 원고들이 점유를 승계하여 현재까지 이를 점유·사용하여 왔으므로, 원고들은 이 사건 토지 중 ○명의로의 지분 1/2에 관하여 2017. 1. 1. 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기청구권을 취득하였다. 따라서 O의 재산에 관한 최종 상속인들인 피고들은 원고들에게 이 사건 토지 중 ○명의로의 지분 1/2에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하여야 한다.

2) 예비적 청구 원고들과 피고들은 이 사건 토지를 공유하고 있고, 이의 분할방법에 관하여 합의가 이루어지지 않고 있으므로, 공유물인 위 토지의 분할을 구한다.

나. 피고들

O는 1947. 8. 18. 이 사건 토지 중 지분 1/2을 매수하였고, N은 1959. 3. 18. R과 매매계약을

체결할 당시 O의 지분을 매도할 권한이 없었다. R은 N의 처분권을 확인하지 않고 매매를 하였으므로, R의 이 사건 토지에 관한 점유에는 과실이 있다고 보아야 한다. 그리고 피고들은 이 사건 토지에 관한 세금을 납부하면서 이를 관리하여 왔으므로, 원고들이 위 토지를 점유하여 왔다고 볼 수도 없다.

따라서 원고들의 취득시효 주장은 부당하다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 점유취득시효의 요건

민법 제245조 제1항에 의하면, 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 그 등기명의자에 대하여 당해 부동산에 관한 소유권이전등기청구권을 취득한다.

나. 원고들이 이 사건 토지를 20년간 점유하였는지 여부

갑 제6, 7호증(각 가지번호 포함)의 각 영상, 증인 AA의 증언, 여주시 AB동장에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정들, 즉 ① 이 사건 토지가 있는 P리에서 태어나 현재까지 거주하고 있는 증인 AA는 "R이 50~60년 전에 이 사건 토지를 매수하였고, 그 때부터 현재까지 R, T, U와 그 후손들이 이 사건 토지를 점유하여 왔으며, O 또는 그 후손들이 위 토지를 점유하는 것을 본 적이 없다"라고 증언한 점, ② O는 1978. 4. 6. 구리시 AC에 전입한 후 1994. 12. 29. 사망할 때까지 계속 그 곳에서 거주한 것으로 보이는 점, ③ 원고들이 제출한 사진들(갑 제6호증의 1 내지 4)과 지도(갑 제7호증의 1, 2)를 살펴보면, 이 사건 토지는 원고들의 소유인 X 토지와 일체가 되어 함께 사용되고 있는 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 토지는 1959년경부터 현재까지 R, T, U와 그 후손들인 원고들에 의해 평온·공연하게 점유되어 온 것으로 판단된다.

다. 자주점유 여부

민법 제197조 제1항에 의하면, 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로, 점유자가 취득시효를 주장하는 경우 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있으며, 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 하기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 점유자가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 하려는 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 경우에 한하여 그 추정은 깨진다(대법원 2002. 2. 26. 선고 99다72743 판결 등 참조).

R과 N이 이 사건 매매계약을 체결할 당시 그 목적물인 이 사건 토지 중 지분 1/2의 등기명의인이 이었던 사실, 피고 D이 1997년경부터 현재까지 이 사건 토지에 관한 재산세 등을 납부하여 온 사실은 앞서 본 것과 같거나 을 제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정된다. 그러나 앞서 본 증거들과 갑 제18호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① R과 N은 이 사건 매매계약을 체결할 당시 그 목적물을 Q 전 475평으로 특정하였는데, 위 매매는 Q 토지가 토지대장상 분할된 후에 이루어졌고, 위 목적물의 면적은 분할된 토지들 중 이 사건 토지의 그것과 동일하므로, R과 N은 분할된 토지들 중 이 사건 토지를 매매목적물로 삼았던 것으로 보이는 점, ② AD은 1979. 10. 11. V 전 400m², W 전 1,028m²에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 이와 관련하여 AD은 '본인은 1966년경 O로부터 Q 전 907평중 1/2 지분을 매수하였는데, 당시 R 등이 이 사건 토지(M) 부분을 특정하여 점유하고 있었기 때문에, 본인이 매수한 부분은 V, W 토지이다.'라는 내용의 사실확인서를 작성하였는데, 이에 의하면 N과 O의 공유였던 분할 전 Q 토지는 1959년경 분할되면서 그 중 V, W은 O가, M는 N이 각 특정하여 소유하기로 하는 합의가 있었던 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 토지는 X 토지의 중간에 끼어있는 위치 및 형태를 가지고 있으므로, R은 X 토지를 매수할 때 이 사건 토지도 함께 매수할 필요가 있었던 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 피고들이 주장하는 사정만으로 R이 아무런 권원 없이 이 사건 토지를 무단 점유하였다거나, R 또는 그 후손들이 위 토지에 관하여 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 아니하였다고 보기 어려우므로, 원고들이 이 사건 토지를

자주점유하고 있다는 추정은 깨어지지 않았다.

따라서 민법 제197조 제1항에 의해 원고들은 이 사건 토지를 자주점유한 것으로 추정된다.

라. 점유에 관한 과실 여부

피고들은 R이 N의 이 사건 토지 중 O 명의의 지분에 관한 처분권이 있는지 확인하지 아니한 채 위 토지를 매수하였으므로, N의 위 토지에 관한 점유에는 과실이 있어 시효취득의 요건을 갖추지 못하였다고 주장한다. 그러나 원고들은 민법 제245조 제1항이 정하는 점유취득시효를 주장하고 있고, 이에는 점유자의 무과실이 필요하지 아니하다. 따라서 피고들의 위 주장을 받아들이지 아니한다.

마. 취득시효 완성에 따른 소유권이전등기 청구권의 취득

취득시효기간 중 계속해서 등기명의자가 동일한 경우에는 그 기산점을 어디에 두든지 간에 취득시효의 완성을 주장할 수 있는 시점에서 보아 그 기간이 경과한 사실만 확정되면 충분하므로, 전 점유자의 점유를 승계하여 자신의 점유기간을 통산하여 20년이 경과한 경우에 있어도 전 점유자가 점유를 개시한 이후의 임의의 시점을 그 기산점으로 삼을 수 있다(대법원 1998. 5. 12. 선고 97다8496,8502 판결 등 참조).

앞서 본 증거들에 의하면, O는 1949. 3. 28. 이 사건 토지 중 지분 1/2에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 현재까지 위 지분에 관한 등기명의자는 O로 유지되어 온 사실이 인정된다. 앞서 본 것과 같이 R, T, U은 이 사건 토지를 1959년경부터 점유하였고, 원고들은 그 점유를 승계하였으며, 이들의 점유기간을 통산하면 20년을 초과하므로, 원고들은 1959년 이후의 임의의 시점을 점유의 기산점으로 삼아 취득시효 완성을 주장할 수 있다.

원고들은 1997. 1. 1.을 취득시효 완성을 위한 점유의 기산점으로 삼고 있으므로, 그로부터 20년이 경과한 2017. 1. 1. 이 사건 토지 중 O 명의의 지분 1/2에 관하여 O의 최종상속인들인 피고들에 대하여 취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기청구권을 취득하였다.

바. 소결론

피고들은 별지 지분 목록 기재 지분 비율에 따라 이 사건 토지 중 2분의 1 지분에 관하여 원고들에게 각 3분의 1 지분씩 2017. 1. 1. 점유취득시효 완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를

이행하여야 한다.

4. 결론

원고들의 피고들에 대한 주위적 청구를 인용한다.

판사임성철

별지