

의정부지방법원 남양주지원 2024. 4. 19 선고 2022가합50537 판결 [취득시효완성으로인한
소유권이전등기청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 최재근

피 고 B중회

소송대리인 법무법인 세계

담당변호사 이임성

변 론 종 결 2024. 2. 29.

판 결 선 고 2024. 4. 19.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 3,096,285,956원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 송달 다음 날부터
다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자 등의 관계

- 1) C은 D와 혼인하여 그 사이의 자녀로 E(장남), F(여), G(2남, 원고의 아버지), H(3남)을 두었다. G는 I와 혼인하여 그 사이에 원고 등 3명의 자녀를 두었다. E는 1996. 1. 17.경, G는 1995. 1. 21.경, C은 1996. 4. 25.경 각 사망하였고, I는 2019. 7.경 사망하였다.
- 2) 피고는 J을 공동선조로 하는 종중으로 피고의 종손은 K(28세손), L(29세손), M(30세손), N(31세손)로 이어지고 있다.

나. C 명의 소유권보존등기의 말소 등

- 1) 남양주시 O리(이하 동일 행정구역 명칭 생략) P 토지(지목 전, 면적 약 3300평)는 1965. 5. 14. Q 내지 R 토지로 분할되었다.
- 2) C은 1965. 5. 26. S 전 1,855평에 관하여, T은 같은 날 U 전 110평에 관하여 각 소유권보존등기를 마쳤다.
- 3) N는 1966년경 부재자인 아버지 M의 재산관리인으로서 C, T을 상대로 하여 S, U 토지에 관한 위 각 소유권보존등기의 말소를 구하는 소송을 제기하였다(서울민사지방법원 66가859). 위 소송에서 C은 L의 대리인 V으로부터 S, U 토지를 매수하였다고 주장하였고, T은 C으로부터 U 토지를 매수하였다고 주장하였으나, V이 적법한 처분권한 없이 S, U 토지를 매도하였다는 이유로 위 N의 청구를 인용하는 '원고 승소' 판결이 선고되었고 그 무렵 그 판결이 확정되었다.
- 4) N는 1969년경 부재자 M의 재산관리인으로서 C, T을 상대로 하여 S, U 토지가 M 소유임에 대한 확인을 구하는 소송을 제기하였고(서울민사지방법원 69가3041), C과 T이 청구원인을 다투지

아니하는 자백간주에 의하여 '원고 승소' 판결이 선고되었으며 그 무렵 그 판결이 확정되었다. 이에 따라 1969. 12. 8. U 토지에 관하여, 1970. 7. 11. S 토지에 관하여 각 M 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. S, U 토지의 환지

S 토지는 1991. 7. 25. W 답 3,053㎡ 및 X 답 2,729㎡로 환지되었고, U 토지는 Y 답 936㎡, Z 전 2,239㎡와 함께 AA 답 2,787㎡로 환지되었다(이하 AA, X 토지를 합하여 '이 사건 토지'라 한다).

라. 피고의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 경위

1) 피고는 1996년경 M의 재산상속인인 N와 AB(N의 모친)을 상대로 이 사건 토지에 관하여 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소송을 제기하였고(서울지방법원 96가합45912), C의 아들 H(3남)가 위 소송에 원고보조참가인으로 참가하였는데, 위 사건의 법원은 2000. 11. 20. '이 사건 토지는 원고(이 사건 피고)의 소유로 한다. 피고들(N, AB)은 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 명의신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다'는 내용의 조정에 갈음하는 결정을 하여 그 무렵 그 결정이 확정되었다.

2) 피고는 2001. 9. 6. N, AB을 대위하여 이 사건 토지 중 3/4 지분에 관하여 N 명의로, 1/4 지분에 관하여 AB 명의로 각 1977. 6. 3.자 M의 실종선고를 원인으로 한 소유권이전등기를 마치고, 같은 날 이 사건 토지에 관하여 2000. 11. 20.자 조정에 갈음하는 결정 확정을 원인으로 하여 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. C의 상속인들이 제기한 소유권이전등기청구 사건(선행 소송 및 판결)

C이 1996. 4. 25. 사망한 후 그 상속인들인 D, AC(장남 E의 배우자), I(2남 G의 배우자), H, F은 1997년경 N와 AB을 상대로 하여 이 사건 토지에 관하여, 'C이 1954. 1. 9.경 이 사건 토지를 매수하여 소유의 의사로 평온공연하게 점유하였고, 상속인들이 C의 점유를 승계하였다'고 주장하며 1989. 12. 9.자 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소송을

제기하였으나(이하 ‘선행 소송’이라 한다), 1998. 5. 13. 원고 패소 판결이 선고되어 그 무렵 확정되었다(서울지방법원 97가단338041, 이하 ‘선행 판결’이라 한다).

바. 이 사건 토지의 수용

한편, 이 사건 토지가 AD 공공주택지구(국토교통부 고시 AE), 위 공공주택사업의 시행자인 한국토지주택공사가 2023. 3.경 이 법원 2023금2017호로 피고를 피공탁자로 하여 이 사건 토지의 보상금 합계 3,088,408,400원(= AA 토지 보상금 1,560,441,300원 + X 토지 보상금 1,527,967,100원)을 공탁하였고, 피고는 2023. 12. 22. 위 보상금과 이자 합계 3,096,285,956원을 수령하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5, 9, 11 내지 16호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제3 내지 11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고의 조부인 C이 1954. 1. 9. 150 전 3,300평 중 2,000평을 매수하여 농사를 지으면서 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하였고, C이 1996. 4. 25. 사망함에 따라 G를 대습상속한 원고와 원고의 모친 I가 이 사건 토지를 경작하거나 임대하는 방식으로 점유하여 왔는바, 원고는 피고가 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 2001. 9. 6.로부터 20년이 경과한 2021. 9. 7.자로 이 사건 부동산을 시효취득하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 위 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 그런데 이 사건 토지가 수용됨으로 인하여 피고의 소유권이전등기의무가 이행불능이 되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지의 수용 대가로 지급받은 공탁금 수령액 3,096,285,956원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고

1) 원고는 선행 판결의 패소 당사자인 I로부터 이 사건 토지에 관한 점유를 승계하였으므로, 변론종결 후의 승계인에 해당하는 원고가 재차 이 사건 토지를 시효취득하였다고 주장하는 것은 선행 판결의 기판력에 반한다.

2) C이 P 전 3,300평 중 2,000평을 매수하였음을 인정할 근거가 없다. 가사 그와 같은 매수사실을 인정한다 하더라도, P 토지가 Q 내지 R 토지로 분할되고, S, U 토지가 이 사건 토지로 환지된 경위를 고려하면, C이 매수한 부분이 이 사건 토지에 해당하는 부분으로 특정된다고 볼 수 없다.

3) S, U 토지에 관하여 C 및 T 명의의 소유권보존등기가 경로되었다가 말소되고 M 명의의 소유권보존등기가 마쳐진 일련의 과정, C의 상속인들이 이 사건 토지에 관하여 제기하였던 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구 사건의 선행 판결 내용, 피고가 이 사건 토지에 대한 세금을 납부하여 온 사정 등에 비추어 볼 때, C이나 그 점유를 승계하였다는 원고가 소유의 의사로 이 사건 토지를 점유하였다고 볼 수 없다.

3. 판단

가. 이 사건 소송이 선행 판결의 기판력에 반하는지 여부

원고는 이 사건 소송에서 이 사건 토지의 소유자가 피고로 변동된 2001. 9. 6.을 새로운 취득시효의 기산점으로 삼아 2021. 9. 7.자 점유취득시효가 완성되었음을 이유로 피고에 대하여 위 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기청구권의 이행불능에 따른 부당이득반환을 구하고 있으므로, 원고의 이 사건 청구는 선행 판결과는 점유취득시효의 기산점을 달리하여 양자를 동일한 소송이라 할 수 없고, 원고가 C으로부터 상속에 의하여 점유를 승계하였다는 사정은 그 점유의 성질 내지 태양을 판단하는 근거가 될 뿐 이러한 사정만으로 원고의 청구가 선행 판결의 기판력에 반한다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 원고가 이 사건 토지를 20년간 점유하였는지 여부

1) 갑 제1, 2, 4, 7, 13호증의 각 기재에 의하면 다음과 같은 사실이 인정되기는 한다.

가) 계약서(갑 제1호증)에는 C이 1954. 1. 9. 'AF 전 3,300평 중 2,000평'을 매수하였다고 기재되어

있으나 AF 토지는 그 면적이 390㎡(약 118평)에 불과한 반면 P 토지에서 분할된 Q 내지 R 토지의 면적 합계는 11,041㎡(약 3,340평)으로 3,300평에 근접한다.

나) 양평농지개량조합장은 1992. 12. 1. C에게 조합원용 납입고지서를 발행하고 이 사건 토지에 관하여 합계 177,600원(= AA 토지 89,730원 + X 토지 87,870원, 정부감면액 포함)을 부과하였다.

다) I는 2002. 3. 8.경 AG에게 이 사건 토지를 보증금 없이 연 임대료 400만 원에 임대하였다가, 2003. 11. 11. AH에게 같은 조건으로 임대하였고, 위 임대차 계약이 묵시적으로 갱신되다가 I가 2019. 7.경 사망한 후에는 원고가 2021. 11. 11. AH과 같은 조건의 임대차 계약서를 작성하였다.

2) 그러나 다른 한편, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고가 2001. 9. 6.로부터 20년간 이 사건 토지를 점유하여 왔다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가) 원고의 주장은 C이 1996. 4. 25. 사망하자 원고와 I가 G를 대습상속하여 이 사건 토지를 점유하였다는 것인바, 원고가 2021. 9. 7.자로 이 사건 토지를 시효취득하였다고 보기 위해서는 C이 이 사건 토지를 점유하였음이 인정되어야 한다.

나) 그런데 P 토지는 Q 내지 R 토지로 분할되었고 그 중 S, U 토지가 이 사건 토지 등으로 환지되었는데, 원고가 C의 최초 점유 개시의 권원으로 주장하는 계약서(갑 제1호증) 기재에 의하더라도 C은 P 전 3,300평 중 2,000평을 매수하였다는 것일 뿐이므로(게다가 계약서에는 지번이 'AF'로 기재되어 있다), 위 계약서의 기재만으로는 C이 매수한 부분이 P 토지에서 이후 분할된 S, U 토지에 해당하는 부분이라고 인정하기 부족하다.

다) 설령 C이 매수한 부분이 S, U 토지에 해당하는 부분이라고 가정하더라도, 이 사건 토지 중 AA 토지는 U, Y, Z 토지가 환지된 것인데, U 토지는 그 면적이 364㎡로서 AA 토지의 전체 면적 2,787㎡ 중 극히 일부에 불과하므로 이로써 C이 AA 토지 전체를 점유하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. S, U 토지는 환지로 인하여 토지의 지적, 지목, 모양 등이 달라졌으므로 환지를 전후하여 점유의 동일성이 인정된다고 보기도 어렵다.

라) 앞서 본 바와 같이 C의 상속인들은 이 사건 토지에 관하여 제기한 선행 판결에서 패소하였고, 그 이후 C의 3남 H가 보조참가인으로 참가한 소송의 조정제 갈음하는 결정에 따라 2001. 9. 6. 이 사건

토지에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 을 제1호증의 기재에 의하면 이 사건 토지에 대한 재산세는 피고가 납부하여 오고 있는 것으로 보이는데, 이와 같은 상황에서 이 사건 토지에 관한 피고 명의의 소유권이전등기 이후 얼마 지나지 않아 원고 및 I가 임의로 제3자에게 이 사건 토지를 임대하였다는 사정만으로는 원고 및 I가 이 사건 토지를 점유하고 있다고 보기 어렵다.

마) 구 농촌근대화촉진법(1994. 1. 5. 법률 제4707호로 개정되기 전의 것) 제5조, 제19조, 제37조, 제39조에 의하면, 농지개량조합은 농지개량사업에 필요한 경비를 충당하기 위하여 조합원으로부터 금전을 부과징수할 수 있고, 조합원의 자격은 농업의 목적으로 토지를 사용수익하는 토지소유자, 농업의 목적으로 사용수익하기 위하여 토지에 소유권 이외의 물권을 가지고 있는 자 등에게 있다. N가 M의 재산관리인으로서 제기한 소유권보존등기말소 및 소유권확인 소송에서 S, U 토지의 진정한 소유자는 M라는 판결이 선고되어 확정되었으며, 1969. 12. 8. U 토지에 관하여, 1970. 7. 11. S 토지에 관하여 각 M 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌으므로, 토지소유자가 아닌 C은 이 사건 토지에 관하여 적법한 조합원의 지위를 갖지 않는다. 그런데 S 토지의 토지대장에는 C이 1965. 5. 26.자 소유권보존등기를 한 소유자로 기재되어 있고, U 토지의 토지대장에는 토지소유자를 복구할 토지라는 이유로 소유자가 기재되어 있지 않는 등 토지대장상으로는 여전히 이 사건 토지의 소유자가 명확히 정리되지 않았던 사정에 비추어 보면, 양평농지개량조합장이 1992. 12. 1. C에게 이 사건 토지에 관하여 조합원용 납입고지서를 발행한 사정만으로 C이 이 사건 토지를 점유하였다고 인정하기 부족하다.

바) 원고의 주장에 부합하는 듯한 H의 진술(갑 제10호증)은 그 신빙성을 인정할 만한 객관적인 자료가 존재하지 아니하고, H가 선행 소송의 원고(선정당사자) 지위에서 '이 사건 토지를 1989. 12. 9.자로 시효취득하였다'고 주장하였으나 이를 인정할 증거가 없다는 이유로 패소 판결을 받은 점, 원고와 H의 인적 관계 등을 고려할 때 그 신빙성을 인정하기 어렵다.

다. 원고가 소유의 의사로 이 사건 토지를 점유하였는지 여부

가사, 원고가 2001. 9. 6.로부터 20년간 이 사건 토지를 점유하여왔다고 보더라도, 원고에 대한 자주점유 추정은 깨어졌다고 할 것이다. 그 이유는 아래와 같다.

1) 점유자가 정당하게 매수하였다는 주장이 재판에서 받아들여지지 않고 그의 소유권을 부정하는 판결이 확정되었다면, 그 점유자는 그 소송을 통해 토지의 정당한 소유자를 알게 되었으며 나아가 패소판결의 확정으로 점유자로서는 토지에 관한 점유자 명의의 소유권이전등기에 관하여 정당한 소유자에 대하여 말소등기의무를 부담하게 되었음이 확정된 결과 점유자의 토지에 대한 점유는 패소판결 확정 후부터는 타주점유로 전환되었다고 보아야 한다(대법원 2000. 12. 8. 선고 2000다14934, 14941 판결 참조).

C이 1965. 5. 26. S 토지에 관하여, T이 같은 날 U 토지에 관하여 각 소유권보존등기를 마쳤으나, 그 후 N가 M의 재산관리인으로서 1966년경 C과 T을 상대로 제기한 소유권보존등기말소 소송에서 '원고 승소' 판결이 선고되어 그 무렵 확정되었으므로, 그 후부터 위 각 토지에 대한 C과 T의 점유는 타주점유로 전환되었다고 할 것이다.

2) 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 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, 대법원 2002. 2. 26. 선고 99다72743 판결 참조).

이 사건에서 앞서 본 바와 같이, 원고의 모 I를 포함한 C의 상속인들이 제기한 선행 소송에서 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기 청구를 기각하는 내용의 선행 판결이 선고되어 확정되었고, C의 3남 H가 보조참가인으로 참가한 소송의 조정에 갈음하는 결정에 따라 2001. 9. 6. 이 사건 토지에 관하여 피고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 이 사건 토지에 관한 재산세는 피고가 납부하였는바, 위와 같은 선행 판결 등 종전 소송 사건들의 진행 경위 및 결과, 원고와 선행 판결 당사자들의 인적 관계, 원고는 1980. 9. 13.생으로 취득시효의 기산점으로 주장하는 2001. 9. 6.경에는 21세에 불과하였던 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 토지를 2001. 9. 6.경부터

점유하였다고 하더라도, 이는 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 경우로 봄이 타당하다.

3) 한편, 원고는 N가 M의 재산관리인으로 제기한 종전 소송(서울민사지방법원 66가859, 69가3041)은 소송 당시 이미 사망한 M를 당사자로 한 판결로서 무효이고, 피고와 N 등 사이의 소송에서 조정에 갈음하는 결정은 당사자 사이에 통정하여 이루어진 것이므로 무효라는 취지의 주장을 하나, M에 대한 실종선고는 1977. 6. 3. 확정된 것으로서 그 사망간주의 시점이 종전 소송 소 제기 전으로 소급한다고 하여 종전 소송의 판결이 무효로 되는 것은 아니고(대법원 1992. 7. 14. 선고 92다2455 판결), 피고와 N 등 사이의 조정에 갈음하는 결정이 통정하여 이루어진 것으로 무효라고 볼 증거도 없으므로 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

라. 소결

따라서 원고의 이 사건 토지에 대한 점유취득시효 주장은 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김대규, 판사 이지은, 판사 박한나