

의정부지방법원 2018. 1. 19 선고 2017나207858(본소), 2017나207865(반소) 판결 [지료
청구 · 소유권이전등기]

재판경과

의정부지방법원 2018. 1. 19 선고 2017나207858(본소), 2017나207865(반소) 판결

의정부지방법원 고양지원 2017. 6. 29 선고 2016가단84470 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인A

피고(반소원고), 항소인B

변론 종결 2017. 12. 22.

판결 선고 2018. 1. 19.

제1심판결의정부지방법원 고양지원 2017. 6. 29. 선고 2016가단84470(본소),

2016가단84487(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 각 토지 중 961/4531 지분에 관하여 2009. 4. 24. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
4. 소송 총비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 2,320,000원 및 그 중 2,062,000원에 대하여는 2016. 3. 16.부터 2016. 4. 18.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을, 나머지 258,000원에 대하여는 2017. 3. 16.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 반소

원고는 피고에게 별지 목록 기재 각 토지 중 961/4531 지분에 관하여 2008. 10. 말경 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다. 원고는 피고에게 별지 목록 기재 각 토지 중 961/4531 지분에 관하여 2008. 10. 말경 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. C은 1948. 10. 14. 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 하고, 각 토지 지분을 별개로 호칭할 경우 지분을 붙인다) 중 1609/4531 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고는 1971. 12. 31. 이 사건 각 토지 중 961/4531 지분(이하 '이 사건 각 토지 중 원고 지분'이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. D는 1975. 4. 23. G 명의로 등기되어 있던 이 사건 각 토지 중 1961/4531 지분에 관하여

소유권이전등기를 마쳤고, 위 지분에 관하여 1989. 4. 24. H 명의의 소유권이전등기가, 1997. 7. 28. I 명의의 소유권이전등기가, 1998. 2. 11. 피고 명의의 소유권이전등기가 순차로 마쳐졌다. 라. 피고는 이 사건 각 토지 중 1961/4531 지분에 관한 소유권이전등기를 마친 이후 현재까지 이 사건 각 토지 전체를 점유하여 경작하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증, 을 제3호증, 을 제6호증의 1의 각 기재, 제1심 증인 F, E의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소 청구에 대한 판단

원고는 이 사건 각 토지 중 원고 지분을 소유하고 있는 사실, 피고는 이 사건 각 토지 전체를 점유·사용하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 위 사실에 의하면 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 부당이득으로서 이 사건 각 토지의 차임 중 원고 지분 비율인 961/4531에 상응하는 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 항변 및 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장

D는 1975. 4. 23.경 당시 공유자였던 G, C, 원고로부터 이 사건 각 토지 전체를 매수하였고, 이후 E가 1988. 10.경 이 사건 각 토지 전체를 매수하였으며(다만 등기명의로는 1989. 4. 24. H 명의로 마쳐 두었다), 피고는 다시 E로부터 이 사건 각 토지 전체를 매수하였다.

그런데 E는 이 사건 각 토지 전체를 매수한 이후 H로 하여금 이 사건 각 토지를 경작하게 하는 방법으로 이 사건 각 토지를 간접점유하였고, 피고는 E로부터 이 사건 각 토지 전체를 매수한 이후 현재까지 이 사건 각 토지를 직접 점유하여 왔다.

E의 위 점유를 승계한 피고는 1988. 10.경부터 20년 이상 평온·공연하게 이 사건 각 토지를 점유함으로써 2008. 10.경 이 사건 각 토지 중 원고 지분에 관하여 점유취득시효가 완성되었는바, 피고는 원고를 상대로 이 사건 각 토지 중 원고 지분에 관하여 2008. 10. 말경 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

나. 취득시효 완성

① E는 1988.경 D로부터 이 사건 각 토지 전체를 매수하고 H에게 등기 명의를 신탁하여 1989. 4.

24. 이 사건 각 토지 중 1961/4531 지분에 관하여 H 명의의 소유권이전등기를 마친 사실, ② H는 위 매수 이전부터 이 사건 각 토지 전체를 경작하고 있었는데 E는 위 매수 이후에도 H로 하여금 이 사건 각 토지를 점유·사용하도록 하되 H로부터 지료를 받아 온 사실, ③ 피고는 1997. 4. 9. E로부터 이 사건 각 토지를 매수한 이후 1998.경부터 현재까지 이 사건 각 토지 전체를 점유한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제2호증, 을 제1호증의 각 기재, 제1심증인 F, E의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다. 또한 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정된다.

따라서 적어도 E의 명의신탁에 따라 이 사건 각 토지 중 1961/4531 지분에 관하여 H 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 1989. 4. 24.(E의 이 사건 각 토지 매수 이전에도 H가 이 사건 각 토지를 점유하여 온 사실, E는 1989. 4. 24.경 이 사건 각 토지 중 1961/4531 지분에 관하여 H 명의의 소유권이전등기를 마친 사실, E는 H로 하여금 이 사건 각 토지를 계속 경작하게 하되 H로부터 지료를 받아온 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 적어도 위 등기가 마쳐진 1989. 4. 24.경에는 H와 D의 점유매개관계가 단절되고, 그 이후부터는 E가 D의 직접점유를 통하여 이 사건 각 토지를 간접점유하였다고 평가할 수 있다)부터 20년이 경과한 2009. 4. 24. 피고의 이 사건 각 토지 중 원고 지분에 관한 점유취득시효가 완성되었다 할 것인바, 원고는 피고에게 이 사건 각 토지 중 원고 지분에 관하여 2009. 4. 24. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다[피고는 이 사건 각 토지를 매수하였다는 1988. 10.경부터 20년이 지난 2008. 10.을 취득시효 완성일로 주장하고 있으나, 부동산의 취득시효에 있어서 점유기간의 산정기준이 되는 점유개시의 시기나 그 점유가 자주점유인지의 여부를 가리는 점유의 권원과 같은 사실은 모두 취득시효의 요건사실인 점유기간이나 자주점유를 추정하는 징표인 간접사실에 불과하여 법원으로서는 이에 관한 당사자의 주장에 구속되지 아니하고 소송자료에 의하여 인정하여야 하는 것이므로(대법원 1995. 1. 24. 선고 94다28017 판결 참조), 피고의 주장에도 불구하고 취득시효 완성일을 위와 같이 인정한다].

또한 부동산에 대한 취득시효가 완성되면 점유자는 소유명의자에 대하여 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 있고 소유명의자는 이에 응할 의무가 있으므로 점유자가

그 명의로 소유권이전등기를 경료하지 아니하여 아직 소유권을 취득하지 못하였다고 하더라도 소유명의자는 점유자에 대하여 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 없으므로, 원고의 부당이득반환 청구에 대한 피고의 취득시효 항변은 이유 있다.

다. 원고의 타주점유 주장에 대한 판단

1) 원고의 주장 E는 1988.경 이 사건 각 토지의 공유자인 C, 원고와 매매계약을 체결하지도 않고 이 사건 각 토지를 점유하였다.

피고 역시 이 사건 각 토지 중 일부 지분에 관하여는 C, 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐져 있다는 사정을 잘 알면서도 C, 원고와 매매계약을 체결하지 않은 채 이 사건 각 토지를 점유하였다.

따라서 E, 피고는 적어도 이 사건 각 토지 중 원고 지분에 관하여는 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 이를 점유한 것에 해당하여 악의의 무단점유자에 해당한다.

2) 전제되는 법리 취득시효의 요건이 되는 자주점유의 내용인 소유의 의사는 점유권원의 성질에 따라 가려져야 하나 점유권원의 성질이 분명하지 아니한 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 점유자는 소유의 의사로 평온·공연하게 점유한 것으로 추정되므로 점유자에게 적극적으로 그 점유권원이 자주점유임을 주장·입증할 책임이 없고 점유자의 점유가 타주점유임을 주장하는 상대방에게 이를 입증할 책임이 있다(대법원 1998. 6. 23. 선고 98다10618 판결 등 참조).

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 경우에만 한하여 그 추정은 깨어지는 것이다.

또한 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같이 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우에도, 원래 자주점유의 권원에 관한 입증책임이 점유자에게 있지 아니한 이상 그 주장의 점유권원이 인정되지 않는다는 사유만으로 자주점유의 추정이 번복된다거나 또는 점유권원의 성질상 타주점유라고 볼 수 없다(대법원 2002. 2. 26. 선고 99다72743 판결 등 참조).

토지의 매수인이 매매계약에 의하여 목적 토지의 점유를 취득한 경우 설사 그것이 타인의 토지의 매매에 해당하여 그에 의하여 곧바로 소유권을 취득할 수 없다고 하더라도 그것만으로 매수인이 점유권원의 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었다고 단정할 수 없을 뿐만 아니라, 매도인에게 처분권한이 없다는 것을 잘 알면서 이를 매수하였다는 등의 다른 특별한 사정이 입증되지 않는 한, 그 사실만으로 바로 그 매수인의 점유가 소유의 의사가 있는 점유라는 추정이 깨어지는 것이라고 할 수 없고, 민법 제197조 제1항이 규정하고 있는 점유자에게 추정되는 소유의 의사는 사실상 소유할 의사가 있는 것으로 충분한 것이지 반드시 등기를 수반하여야 하는 것은 아니므로 등기를 수반하지 아니한 점유임이 밝혀졌다고 하여 이 사실만 가지고 바로 점유권원의 성질상 소유의 의사가 결여된 타주점유라고 할 수 없다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결, 대법원 2008. 5. 8. 선고 2007다77279 판결 등 참조).

3) 판단 가) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 본다. ① E가 이 사건 각 토지 전체를 매도한 상대방이라고 지적하는 D는 이 사건 각 토지 중 1961/4531 지분에 관하여만 등기명의인이었던 사실, ② E는 H에게 명의를 신탁하여 1989. 4. 24. 위 1961/4531 지분에 관하여만 H 명의의 소유권이전등기를 마친 사실, ③ 피고가 1997. 4. 9. E로부터 이 사건 각 토지를 매수하면서 작성한 매매계약서에는 특약사항으로서 '이 사건 각 토지의 C, 원고 지분 및 H 지분을 향후 소유권 이전이 될 수 있도록 한다'는 문구가 기재되어 있는 사실, ④ 이 사건 각 토지 중 H 명의로 등기된 위 1961/4531 지분에 관하여 1997. 4. 13. H의 상속인인 I 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다가 1998. 2. 11. 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같거나 갑 제2호증, 을 제1호증의 각 기재에 의하여 인정된다.

나) 그러나 갑 제2, 4호증, 을 제1, 3, 4, 5, 6호증의 각 기재, 제1심증인 F, E의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정에 비추어 보면, 위 가)항의 사실만으로는 E, 피고의 점유가

점유권원의 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 둔 것이라고 할 수 없을 뿐만 아니라 E, 피고가 이 사건 각 토지 전체를 매수할 당시 매도인인 D, E에게 이 사건 각 토지 중 원고 지분에 관한 처분권한이 없음을 알고 있었다고 추단할 수는 없다. 따라서 이 사건 각 토지에 대한 E, 피고가 소유의 의사로 이 사건 각 토지를 점유하였다는 추정이 깨어진다고 할 수 없다. 결국 피고의 타주점유 주장은 이유 없다.

(1) E가 이 사건 각 토지를 매수할 당시 이 사건 각 토지 전체를 H가 경작하고 있었다.

(2) E는 위 H의 소개에 따라 H의 사촌으로서 이 사건 각 토지 전체의 소유자라는 D로부터 이 사건 각 토지 전체를 매수하였다.

(3) 비록 D는 이 사건 각 토지 중 1961/4531 지분에 관한 등기명의인에 불과하여, D로부터 이 사건 각 토지 전체를 매수한다 하더라도 나머지 지분에 관하여는 등기부상 소유자가 아니어서 D에 의하여 바로 이 사건 각 토지 중 나머지 지분에 관한 소유권을 유효하게 취득할 수 없기는 하다. 그러나 나아가 E가 D에게 이 사건 각 토지 전체에 관한 처분권한이 없다고 인식하면서 이 사건 각 토지를 매수하였다고 볼 자료는 없다.

(4) E는 이 사건 각 토지를 매수한 이후 계속하여 H로 하여금 이 사건 토지 전체를 경작하게 하였는데도 불구하고, 원고가 이에 관하여 이의를 제기하거나 E, H 등에게 지료를 청구하는 등의 권리행사를 하였다고 볼 만한 자료도 없다.

(5) H가 1997. 4. 3.경 사망하자 E는 1997. 4. 9. 피고에게 이 사건 각 토지를 매도하였다.

(6) 피고는 1997. 4. 9. E로부터 이 사건 각 토지를 매수할 당시 이 사건 각 토지 중 1609/4531 지분에 관하여는 C 명의로, 961/4531 지분에 관하여는 원고 명의로, 1961/4531 지분에 관하여는 H 명의의 각 소유권이전등기가 마쳐져 있다는 사정을 알고 있었으나, 위 매매계약서에 E가 피고에게 이 사건 각 토지 전체에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 것을 명시한 점에 비추어 E가 이 사건 각 토지 전체의 실질적 소유자임을 전제하였던 것으로 보일 뿐 E가 이 사건 각 토지 전체에 관한 처분권한이 없다고 인식하였던 것으로 보이지는 않는다.

(7) 이 사건 각 토지의 지목은 답이고 실제 이 사건 각 토지에서 경작이 이루어지고 있으며 이 사건 각 토지는 물권변동에 관하여 등기를 수반하여야 하는 형식주의를 취한 현행 민법에 따른 부동산 거래의

관행이 비교적 늦게 정착되었다고 할 농촌 지역에 소재하고 있다.

(8) E는 이 사건 각 토지를 경작하였던 H로 하여금 이 사건 각 토지 전체에 관한 세금을 납부하게 하였고, 피고는 이 사건 각 토지를 매수한 이후 이 사건 각 토지 전체에 관한 세금을 납부하고 있다.

(9) 이 사건 각 토지 중 1609/4531 지분에 관한 등기명의인인 C의 아들인 J은, C이 1975.경 위 지분을 D에게 이전하였으므로 위 지분에 관하여 D를 승계한 피고에게 등기를 이전하여 주겠다는 내용의 확인서를 제출하였다.

4. 결론

원고의 본소청구는 이유 없어 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 그런데 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조윤신

판사강지현

판사이승엽

별지