

제주지방법원 2016. 3. 25 선고 2015가단8819 판결 [소유권이전등기 말소청구]

재판경과

제주지방법원 2016. 9. 21 선고 2016나554 판결

제주지방법원 2016. 3. 25 선고 2015가단8819 판결

전문

원고A

피고B

변론종결 2016. 3. 11.

판결 선고 2016. 3. 25.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 제주지방법원 1977. 10. 10. 접수 제22877호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 망 C은 1919. 5. 26. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. C은 1967. 12. 22. 사망하여 그의 재산을 처 D, 자녀 E, F, G, H, I, J, 원고, K, L가 공동으로 상속하였다.

다. 피고는 이 사건 토지에 관하여 제주지방법원 등기와 1977. 10. 10. 접수 제22877호로 1977. 10. 7.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 피고는 이 사건 토지 지상에 목조 초가주택 15평, 목조 초가주택 5평을 무허가로 신축한 후 구 특정건축물정리에 관한 특별조치법에 따라 무허가건물 양성화조치를 받았고 현재까지 위 건물에 거주하고 있다.

마. 피고는 1988. 5. 25. 이 사건 토지에 인접한 제주시 M 대 661m²를 매수하여 1988. 11. 30. 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 1991. 11. 20. 이 사건 토지와 위 제주시 M 대 661m² 토지를 합병하였으나 그에 따른 변경등기를 마치지 않았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증, 갑 제4호증, 갑 제5호증의 1, 2, 갑 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 토지에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기가 마친 것은 전 소유자 C이 사망한 후이므로 위 소유권이전등기는 원인무효의 등기이다. 따라서 위 소유권이전등기의 추정력을 인정할 수 없다. 설령 C과 피고 사이에 등기원인이 이미 존재하고 있으나 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안에 상속이 개시된 경우라 할지라도 원고를 포함한 공동상속인들이 등기신청을 신청할 권한이 없으므로 위

소유권이전등기는 역시 원인무효이고, 등기의 추정력을 인정할 수 없다.

따라서 피고는 피상속인 C의 공동상속인 중 1인으로서 보존행위에 따라 이 사건 토지에 관하여 마쳐진 소유권이전등기의 말소를 구하는 원고에게 위 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

1) 사망자 명의의 등기신청에 의하여 마쳐진 등기는 일단 원인무효의 등기라고 볼 것이어서 등기의 추정력을 인정할 여지가 없다(대법원 1983. 8. 23. 선고 83다카597 판결 등 참조).

2) C은 1967. 12. 22. 사망한 사실, 이 사건 토지에 관하여 제주지방법원 등기와 1977. 10. 10. 접수 제22877호로 마쳐진 소유권이전등기의 등기원인은 C과 피고 사이의 1977. 10. 7.자 매매계약인 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

3) 위 인정 사실에 따르면 피고 명의 소유권이전등기의 등기일자와 등기원인일자는 C이 사망한 이후로서 위 소유권이전등기는 사망한 C 명의의 신청에 의하여 이루어진 것으로 보인다. 따라서 위 소유권이전등기는 원인무효의 등기여서 등기의 추정력을 인정할 수 없다. 피고는 특별한 사정이 없는 한 C의 공동상속인 중 1인으로서 보존행위에 따라 그 등기의 말소를 구하는 원고에게 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 항변에 관한 판단

가. 피고 항변의 요지

피고는 다음과 같은 이유로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기가 실체관계에 부합하는 유효한 등기라고 주장한다.

- 1) 피고는 망 C이 사망하기 전에 C으로부터 이 사건 토지를 적법하게 매수했다.
- 2) 피고는 이 사건 토지에 관하여 1977. 10. 10. 소유권이전등기를 마친 후 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하였으므로, 등기부취득시효 또는 점유취득시효가 완성되었다.

나. 판단

1) 피고가 이 사건 토지를 매수하였다는 주장에 관한 판단 피고는 망 C이 사망하기 전에 그로부터 이 사건 토지를 적법하게 매수했다고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다(앞서 살펴 본 바와 같이

이 사건 토지에 관한 피고 명의의 소유권이전등기가 원인무효의 등기여서 등기의 추정력을 인정할 수 없는 이상, 위 등기의 등기원인이 매매라는 이유로 망 C와 피고 사이에 매매계약이 있었다고 추정할 수도 없다).

2) 등기부 취득시효 주장에 관한 판단 가) 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실 없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다(민법 제245조 제2항).

나) 등기부취득시효에 있어서는 점유의 개시에 과실이 없었음을 필요로 하고, 그 입증책임은 주장자에게 있으며, 여기서 무과실이라 함은 점유자가 자기의 소유라고 믿은 데에 과실이 없음을 말한다(대법원 2005. 6. 23. 선고 2005다12704 판결 등 참조).

다) 피고가 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마친 1977. 10. 10.경부터 현재까지 위 토지를 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 민법 제197조 제1항에 따르면 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정된다. 그런데 여기서 나아가 피고가 이 사건 토지에 관한 점유를 개시함에 있어 과실이 없었다고 볼만한 아무런 증거가 없다(피고는 매도인에게 부동산을 처분할 권한이 있는지 여부 등을 조사하였는지에 관한 자료를 제출하지 못하고 있다).

라) 따라서 등기부취득시효가 완성되었다는 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 점유취득시효 주장에 관한 판단 가) 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다(민법 제245조 제1항).

나) 피고가 1977. 10. 10.경부터 현재까지 이 사건 토지를 점유해 온 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 민법 제197조 제1항에 따르면 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정된다.

다) 이에 대하여 원고는 ① 위에서 살펴본 바와 같이 이 사건 토지에 관하여 마쳐진 피고 명의의 소유권이전등기가 원인무효이고, ② 피고는 1970년 초경 이 사건 토지 위에 목조 초가주택 15평, 목조 초가주택 5평을 무허가로 신축한 후 구 특정건축물정리에 관한 특별조치법에 따라 무허가건물 양성화조치를 받은 것을 근거로 피고의 점유는 타주점유에 해당한다고 주장한다.

(1) 민법 제197조 제1항에 의하면, 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로

점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 증명할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 증명책임이 있다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 등 참조).

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

위와 같은 법리에 비추어 볼 때, 앞서 살펴 본 바와 같이 피고가 망 C으로부터 이 사건 토지를 매수하였다는 주장이 인정되지 않더라도 그러한 사유만으로 자주점유의 추정이 반복되거나 피고의 위 점유가 타주점유라고 볼 수 없다.

(2) 또한 원고의 주장과 같이 피고가 이 사건 토지 위에 무허가 건물을 신축하고 이후 양성화조치를 받은 사실이 인정된다고 하더라도, 이는 이 사건 토지의 점유에 관한 태양과는 특별한 관련이 없다. 따라서 위와 같은 사실만으로 자주점유의 추정이 반복되거나 피고의 위 점유가 타주점유라고 볼 수 없다.

(3) 오히려 부동산 점유취득시효에 있어서 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지 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, 점유개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유한 것임이 증명된 경우, 또는 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 경우에는 특별한 사정이 없는 한 자주점유의

추정은 깨어진다고 보아야 할 것이다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 등 참조).

그런데 원고가 제출한 자료만으로는 피고가 이 사건 토지에 관한 점유를 개시함에 있어서 위와 같은 법리가 제시하고 있는 자주점유의 추정이 깨어질 만한 사정이 있다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

(4) 결국 피고는 이 사건 토지에 관하여 점유를 개시한 1977. 10. 10.경부터 20년이 지난 1997. 10. 10.경 이 사건 토지에 관한 피고의 점유취득시효가 완성되었다고 보는 것이 합리적이다.

다. 소결론

이처럼 이 사건 토지에 관하여 점유취득시효가 완성된 이상 이 사건 토지에 관하여 마쳐진 피고 명의의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기이다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 있다.

4. 결론

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

판사이승훈

별지