

창원지방법원 진주지원 2019. 8. 27 선고 2018가단39613 판결 [소유권이전등기 등 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 류인준

소송복대리인 변호사 김민준

피 고 B

소송대리인 법무법인 이우

담당변호사 강호정, 박상수, 백승학

소송복대리인 변호사 류기정

변론 종결 2019. 8. 13.

판결 선고 2019. 8. 27.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 경남 남해군 C 임야 24724㎡ 중 990㎡에 관하여 '2018. 8. 17.자 증여'를

원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 소유관계

- (1) D은 1992. 5. 6. 경남 남해군 C 임야 26182㎡(이하 '분할전 토지'라고 한다)를낙찰받아 소유권을 취득하였다.
- (2) E은 2003. 2. 27. D으로부터 위 토지를 매수하여 소유권이전등기를 경료받았고, 피고는 2011. 8. 4. 부친 E으로부터 위 토지를 증여받아 소유권이전등기를 경료받았다.
- (3) 한편 분할전 토지에서 2004. 4. 22. 30㎡가 F로, 2014. 1. 24. 1428㎡가 G로 각 분할됨에 따라, 분할전 토지는 24724㎡(이하 '이 사건 토지'라고 한다)만 남았다.

나. 매매계약서

- (1) 매매계약서(갑제2호증의2, 이하 '이 사건 2매매계약서'라고 한다)에는 'H가 I로부터 J리 300평을 매수한다'는 내용이 기재되어 있다.
- (2) 한편 다른 매매계약서(갑제2호증의1, 이하 '이 사건 1매매계약서'라고 한다)에는 '원고가 입회인 K의 입회 하에 1978. 1. 7. H로부터 J리 전 300평을 38만원에 매수한다'는 내용이 기재되어 있다.

다. 점유 · 이용 관계

원고는 1976. 1.경부터 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 부분 300평(이하 '이 사건계쟁 부분'이라 한다)을 경작하고 있다.

라. 관련 경매절차

(1) L은 2011. 11. 3. 이 사건 토지에 관하여 '2011. 6. 10.자 근저당권설정계약'을원인으로 한 근저당권(채권최고액 2억원, 이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정받았다.

(2) L은 2018. 7. 27. 이 사건 근저당권에 기초한 임의경매(이 법원 M)를 신청하였고, 이에 따라 위 토지에 관한 경매가 진행 중이다.

(3) 한편 원고는 2018. 8. 29. 이 법원(2018카단10849)으로부터 이 사건 토지에 관하여 '취득시효완성에 기한 소유권이전등기청구권'을 피보전권리로 하는 처분금지가처분 결정을 받았다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 강제1 내지 3호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론의 전취지]

2. 주장 및 판단

가. 청구원인

(1) 종전 주장

원고는 1976. 1.경부터 이 사건 계쟁 부분을 경작 · 점유해 오던 중 1978. 1.경 H로부터 위 부분을 매수하였는데, D이 위 토지에 관한 소유권이전등기를 경료한 날로부터 20년이 지난 2012. 5. 6.자로 점유취득시효기간이 만료되었으므로, 피고는 원고에게 위계쟁 부분에 관하여 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다.

(2) 변경된 주장

E은 종래부터 이 사건 계쟁 부분을 원고에게 양도하겠다는 의사를 표시해 오던 중 2018. 8. 17.에도 '현재 경매가 진행되고 있으니 원고가 이 사건 토지에 관한 처분금지가처분 신청을 한 후 이 사건 계쟁 부분에 관한 소유권이전등기 청구소송을 제기하면, 피고가 위 청구를 다투지 않는 방법으로 이 사건 계쟁 부분을 양도(증여)하겠다'고 약속하였으므로, 피고는 원고에게 위 2018. 8. 17.자 증여계약에 따라 이 사건 계쟁 부분의 소유권을 이전하여 줄 의무가 있다.

나. 종전 청구원인에 대한 판단

(1) 원고는 2019. 8. 12.자 청구취지변경신청서로 종래의 청구원인을 교환적으로 변경한 것으로 보이나, 그 취지가 분명하지 않은 부분도 있으므로, 종전 청구원인에 대하여도 아래와 같이

가정적으로 판단해 두기로 한다.

(2) 부동산의 취득시효에 있어 시효기간의 경과를 계산하기 위한 기산점은 그 부동산에 대한 소유 명의자가 동일하고 그 변동이 없는 경우가 아니라면 원칙적으로 시효취득의 기초가 되는 점유가 개시된 시점이 기산점이 되고, 당사자가 기산점을 임의로 선택할 수 없으며, 그 기산점을 기초로 취득시효가 일단 완성된 후에 제3 취득자가 소유권이전등기를 마친 경우에는 그 자에 대하여 취득시효로 대항할 수 없다(대법원 1999. 2. 12. 선고 98다40688 판결).

부동산에 대한 점유취득시효가 완성된 후 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 하지 않고 있는 사이에 그 부동산에 관하여 제3자 명의의 소유권이전등기가 경로된 경우라 하더라도 당초의 점유자가 계속 점유하고 있고 소유자가 변동된 시점을 기산점으로 삼아도 다시 취득시효의 점유기간이 경과한 경우에는 점유자로서는 제3자앞으로의 소유권 변동시를 새로운 점유취득시효의 기산점으로 삼아 2차의 취득시효의 완성을 주장할 수 있다(대법원 2009. 7. 16. 선고 2007다15172,15189 전원합의체 판결).

(3) D은 1992. 5. 6. 분할전 토지를 낙찰받아 소유권을 취득한 사실, E은 2003. 2.27. D으로부터 위 토지를 매수하여 소유권이전등기를 경로받았고, 피고는 2011. 8. 4.E으로부터 위 토지를 증여받아 소유권이전등기를 경로받은 사실, 한편 원고는 1976.1.경부터 이 사건 계쟁 부분을 경작하고 있던 중 1978. 1. 7. H와 '위 계쟁 부분을 매수한다'는 내용의 이 사건 1매매계약서를 작성한 사실이 인정되고, 위 인정사실에, 1원고의 주장에 의하더라도, 원고는 D이 분할전 토지를 소유하고 있던 1998. 1. 7.경에야 취득시효 기간이 완성되었던 점, 2 그런데 원고가 위 점유취득시효 완성에 따른 소유권이전등기를 지연하고 있던 중 2003. 2. 27. E이 분할전 토지를 양수하였으므로, 원고는 특별한 사정이 없는 한 위 소유권이전등기청구권으로 E에게 대항할 수 없게되었다고 할 것인 점, 3 나아가 피고는 2011. 8. 4. E으로부터 위 토지를 재차 양수하였으므로 원고는 더더욱 위 점유취득시효 완성으로 피고에게 대항할 수 없다고 할 것인 점, 4 E이나 피고의 소유권취득시점을 기준으로 할 경우 시효기간이 완성되지 못하였음이 역수상 명백한 점 등을 종합하면, 원고는 피고에게 위 점유취득시효 완성을 주장할 수 없다고 할 것이고, 달리 원고의 위 주장을 인정할만한 증거도 존재하지 않으므로, 위 주장은 이유 없다.

다. 변경된 청구원인에 대한 판단

갑제4호증의 기재에 변론의 전취지를 종합하여 보면, E이 원고에게 이 사건 계쟁 부분을 양도(증여)하겠다는 취지의 의사를 표시한 사실이 인정되나, 한편 위 인정사실에, 1 원고는 E의 위 의사표시 이전에 이미 이 사건 토지의 소유권을 취득한 상태였던점, 2 E이 피고를 대리하여 위와 같은 증여의 의사표시를 하였다거나 피고로부터 이에 관한 대리권을 부여받았음을 인정할만한 증거가 부족해 보이는 점, 3 나아가, 설령E이 피고를 대리하여 위와 같은 증여 의사표시를 하였다고 하더라도, 서면에 의하지않은 증여의 의사표시는 언제든지 해제시킬 수 있는데(민법 제555조), 피고는 원고의 위 증여 주장을 다투면서 이를 이행하지 않겠다는 뜻을 나타내고 있는 점, 4 또한 L에 의한 경매절차가 진행되는 경우 위 증여나 이에 기초한 소유권이전등기는 압류의 처분금지효에 저촉되어 말소될 수밖에 없을 것인 점 등 제반사정을 참작하면, 원고가 제출하는 각 증거들만으로는 원고의 위 변경된 주장 사실도 인정하기 부족하고, 달리위 주장을 뒷받침할만한 다른 증거도 존재하지 않는다.

3. 결론

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

판사 김도균

