

광주지방법원 순천지원 2024. 10. 23 선고 2022가단5493 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 21세기종합법률사무소

담당변호사 서일석, 이미지

피고B

소송대리인 법무법인 소통하는

담당변호사 신태호

변론 종결 2024. 8. 28.

판결 선고 2024. 10. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 전남 고흥군 C 갑종지 786m² 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 ⑦ 부분 200m² 지상 비닐하우스를 철거하고, 위 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 아버지 D은 2005. 9. 8. 대한민국 소유이던 전남 고흥군 C 잡종지 786m² (이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2005. 9. 6. 매매를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 2018. 12. 14. 이 사건 토지에 관하여 2018. 12. 13. 매매(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)를 원인으로 하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 토지 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 ⑦ 부분 200m²(이하 '이 사건 점유부분'이라 한다) 지상에 비닐하우스를 설치하고 점유 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 기재, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 측량감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 소유자로서 소유권에 기한 방해배제를 구하는 원고에게 이 사건 점유부분 지상 비닐하우스를 철거하고, 위 부분 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 항변에 관한 판단

1) 정당한 점유권원 항변에 관한 판단 가) 피고의 주장

원고의 아버지 D과 피고는 모두 전남 고흥군 E마을 어촌계원들이다. D은 피고와 함께 이 사건 토지를 굴탈피장으로 사용하여 오던 중 피고의 동의 없이 2005. 11월 말경 이 사건 토지 전부를 불하받아 등기를 마치면서 피고에게 굴탈피장을 신축한 후 피고의 점유 부분을 분할하여 소유권을 이전하여 주겠다고 약정하였고, 2005. 12월 말경 개최된 마을총회에서 위 약정을 분명히 하였다. 따라서 피고는 위 약정에 기하여 이 사건 점유부분을 점유할 정당한 권한이 있다.

나) 판단

부동산을 매수하여 이를 인도받아 점유하고 있는 매수인은 등기부상 아직 소유자로서의 등기명의를

없다 하더라도 그 권리의 범위 내에서는 그 점유 중인 부동산에 대하여 법률상 또는 사실상 이를 점유할 권한이 있다(대법원 1977. 3. 8. 선고 76다2461 판결 등 참조).

피고가 이 사건 점유부분의 점유를 개시한 시기에 관하여는 원고와 피고 사이에 다툼이 있으나, 원고가 인정하는 바에 따르면 피고는 늦어도 1996.경부터 이 사건 토지상에 비닐하우스를 설치하고 굴타피장으로 이용하여 온 것으로 보이고, 이후부터 2021. 12월 말경까지 D이나 원고의 특별한 이의 제기 없이 계속 이 사건 점유부분을 점유하여 온 것으로 보이기는 한다. 그러나 ① 계약이 성립하기 위하여는 계약의 내용을 이루는 본질적 사항이나 중요 사항에 관하여 의사합치가 있어야 할 것인데, D과 피고 사이에 매매 내지 증여(피고는 D과 사이의 약정이 매매인지증여인지 명확히 밝히고 있지 않다)의 목적물, 이전시기 등에 관하여 합의가 이루어졌다고 볼 증거가 없는 점, ② 피고는 이 사건 약정이 있었다고 주장하는 2005년 말경부터 이 사건 소가 제기된 2022. 10.경까지 약 17년 동안 이 사건 점유부분에 관하여 토지분할이나 소유권이전등기를 요청한 사실이 없는 점, ③ 자신의 비용을 들여 이 사건 토지를 매수한 D이 이 사건 토지의 일부를 점유하고 있었을 뿐인 피고에게 아무런 대가 없이 70여 평에 이르는 상당한 면적의 토지를 이전하여 주는 것은 이례에 속한다고 보이는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 피고 제출의 증거, 증인 F의 증언만으로는 D이 원고에게 이 사건 점유부분을 분할하여 소유권을 이전하여 줄 것을 약정하였다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다만 앞서 인정한 사정들에 비추어 보면, D이 이 사건 토지의 소유권을 취득하게 되면서 그 전부터 이 사건 토지를 공동으로 이용하여 온 마을사람인 피고로 하여금 이 사건 점유부분을 계속 이용할 수 있도록 양해하여 준 것으로 보이기는 하나, 이로 인한 피고의 점유권원은 채권적 권리에 불과하다 할 것이므로, D으로부터 이 사건 토지의 소유권을 취득한 원고에 대하여 이로써 대항할 수 없고, 원고가 D의 아들로서 이 사건 토지의 점유현황에 관하여 알고 있었다 하더라도 달리 볼 것은 아니다. 따라서 피고의 위 항변은 이유 없다.

2) 이 사건 매매계약의 통정허위표시 항변에 관한 판단 가) 피고의 주장

D은 이 사건 약정에 따라 피고에게 이 사건 점유부분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줄 의무를 면하기 위해 원고와 사이에 통정허위표시로 이 사건 토지를 매도하고 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

따라서 이 사건 매매계약은 통정허위표시로서 무효인바, 원고는 이 사건 토지의 소유자의 지위에 있지 아니하므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

나) 판단

살피건대, 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐진 경우에 등기명의자는 그 전 소유자는 물론 제3자에 대하여도 적법한 등기원인에 따라 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 이를 다투는 측에서 무효사유를 주장·증명하여야 한다(대법원 1993. 5. 11. 선고 92다46059 판결, 대법원 2013. 1. 10. 선고 2010다75044, 75051 판결 등 참조).

원고는 이 사건 토지의 소유권을 취득한 2018. 12. 14.로부터 4년간 경과한 시점에야 비로소 이 사건 소를 제기하였고, 피고의 주장에 의하더라도 원고가 피고에 대하여 비닐하우스의 철거와 이 사건 점유부분의 인도를 구한 것은 2021. 12.경 어촌계장 선거에서 갈등이 발생한 이후부터라는 것인바 이는 원고가 이 사건 토지를 취득한 때로부터 3년간 경과한 시점인 점 등에 비추어 보면, 원고와 D이 피고에 대한 소유권이전등기의무를 면하거나 피고의 점유를 배제할 목적으로 통정하여 이 사건 매매계약을 체결하였다고 보기 어렵다. 그 밖에 D과 원고가 부자지간이고 원고가 이 사건 토지의 점유현황에 관하여 알고 있었다는 사정 및 피고 제출의 증거들만으로는 이 사건 매매계약이 피고에 대한 소유권이전등기의무를 면하기 위한 통정허위표시에 해당한다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고의 위 항변도 이유 없다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사손성희

별지