

창원지방법원 진주지원 2015. 6. 25 선고 2014가단1245(본소), 2014가단1702(반소) 판결
[토지인도 및 건물철거 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2015. 5. 21.

판결 선고 2015. 6. 25.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 경남 남해군 C 전 277㎡에 관하여 2011. 6. 3.취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게경남 남해군 C 전 277㎡를 인도하라.

반소 : 주문 제2항 기재와 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

경남 남해군 C 전 1,375㎡(이하 '경남 남해군 D'는 'D'라고만 한다)에 관하여는 1971.12. 20. E 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었다. 그런데 위 토지에 관하여 1981. 8.31. F 명의로 1973. 7. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제3904호)에 의하여 마쳐졌고, 2003. 10. 6. G 명의로 2003.9. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 위 토지에 관하여 2005.6. 8. 원고 명의로 2005. 6. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

C 전 1,375㎡는 2012. 12. 11. C 전 1,035㎡와 H 전 340㎡로 분할되었고, H 전 340㎡에 관하여는 2012. 12. 24. 남해군 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 C 전 1,035㎡는 2014. 4. 18. C 전 1,026㎡과 I 도로 9㎡로 분할되었고, I 도로 9㎡에 관하여는 2014. 7. 11. J 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. C 전 1,026㎡는 2014. 5. 13. C 전 277㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)와 K 전 749㎡로 분할되었다.

피고는 이 사건 토지에 참깨, 콩과 감나무 등을 심어 경작하면서 점유하고 있다.

[인정근거] 갑 제2 내지 4, 8호증(가지번호 포함), 을 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의현장검증결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 토지는 원고의 소유로 추정되므로, 피고가 그 점유권원에 관하여 주장·입증하지 못하는 한 피고는 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 항변 및 반소청구에 대한 판단

가. 원고가 이 사건 토지의 소유권을 취득하지 못하였다는 주장

(1) 주장의 요지

원고가 2003년경 G로부터 C 전 1,375㎡를 매수할 당시 피고가 점유하던 이 사건 토지 부분을 제외한 나머지 부분만을 특정하여 매수하였다. 따라서 원고는 이 사건토지에 관하여 소유권을 취득하지 못하였으므로, 피고에게 이 사건 토지의 인도를 구할 수 없다.

(2) 판단

지적법에 의하여 어떤 토지가 지적공부에 1필지의 토지로 등록되면 그 토지의 소재, 지번, 지목, 지적 및 경계는 다른 특별한 사정이 없는 한 이 등록으로서 특정되고 그 소유권의 범위는 현실의 경계와 관계없이 공부상의 경계에 의하여 확정된다. 따라서 토지에 대한 매매는 매매당사자가 지적공부에 의하여 소유권의 범위가 확정된 토지를 매매할 의사가 아니고 사실상의 경계대로의 토지를 매매할 의사를 가지고 매매한 사실이 인정되는 등 특별한 사정이 없으면, 현실의 경계와 관계없이 지적공부상의 경계와 지적에 의하여 확정된 토지를 매매의 대상으로 하는 것으로 보아야 한다. 또한 매매당사자가 그 토지의 실제의 경계가 지적공부상의 경계와 상이한 것을 모르는 상태에서 당시 실제의 경계를 대지의 경계로 알고 매매하였다고 해서 매매당사자들이 지적공부상의 경계를 떠나 현실의 경계에 따라 매매목적물을 특정하여 매매한 것이라고 볼수는 없다(대법원 2005. 3. 24. 선고 2004다71522, 71539 판결 참조).

갑 제10호증(가지번호 포함)의 기재, 갑 제12호증의 영상과 이 법원의 현장검증결과 에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래와 같은 사정을 인정할 수 있다. 이에 비추어 보면 을 제10호증의 기재와 증인 L의 증언만으로는 원고와 G가 C 전 1,375㎡(이하 '분할전 C 토지'라 한다)의 실제의 경계가 지적공부상의 경계와 상이한 것을 안 상태에서 현실의 경계에 따라 매매목적물을 특정하여 매수하거나 증여받았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

① 원고와 G는 2005. 6. 7. 분할 전 C 토지에 대한 매매계약서와 그 이행에 관한 각서를 작성할 당시, 매매목적물을 이 사건 토지를 제외한 나머지 부분으로 특정하지 않고 위 토지 면적 전부인 'C 전 1,375㎡'로 기재하였다.

② 분할 전 C 토지 중 이 사건 토지 부분 및 그와 인접하는 나머지 토지 부분은 모두 감나무 등이

심어져 있어 그 이용현황을 구분하기 어렵다.

나. 이 사건 토지에 대한 피고의 시효취득 항변 및 반소청구

(1) 주장의 요지

피고는, 자신이 1990. 4. 30.경부터 이 사건 토지를 20년 이상 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하였으므로, 위 점유 개시일 이후로서 이 사건 토지와 함께 점유를 개시한 M 전 658㎡의 취득세 납부일인 1991. 6. 3.경부터 20년이 경과한 2011. 6. 3.이 사건 토지를 시효취득하였다고 주장함과 동시에, 반소로써 원고에게 이 사건 토지에 관하여 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

원고는 이에 대하여, 피고는 이 사건 토지에 대한 점유를 개시할 당시 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단점유하였으므로, 이 사건 토지를 시효취득할 수 없다고 주장한다.

(2) 판단

(가) 피고가 20년 이상 이 사건 토지를 점유하였는지 여부

1) 아래 (나)의 3)항과 같이 증거에 의하여 인정되는 사정들에 비추어 보면, 피고는 이 사건 토지와 인접한 M 전 658㎡(이하 'M 토지'라 한다)의 취득세 납부일인 1991. 6. 3.경부터 20년 이상 이 사건 토지를 점유하였다고 인정할 수 있다. 피고가 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유한 것은 추정되므로, 특별한 사정이 없는 한 점유개시일인 1991. 6. 3.부터 20년이 경과한 2011. 6. 3. 이 사건 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었다.

2) 원고는 점유취득시효의 기산점에 관하여 다음과 같이 주장한다. 즉 피고가 M 토지와 함께 이 사건 토지를 점유하기 시작하였다고 해도, 피고는 1994. 5. 28. M토지에 관하여 1981. 2. 5. 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤으므로, 위 등기원인일자인 1981. 2. 5. 또는 등기경료일자인 1994. 5. 28.을 점유취득시효의 기산점으로 보아야 한다. 1981. 2. 5.을 기산점으로 한다면 그로부터 20년이 경과한 2001. 2. 5.이 사건 토지의 소유권이 원고로 변동되었고, 1994. 5. 28.을 기산점으로 한다고 해도 그로부터 20년이 경과하기 전에 원고가 이 사건 본소를 제기하였으므로, 이

사건 토지에 대한 점유취득시효는 완성되지 않았다.

그러나 피고가 1994. 5. 28. M 토지에 관하여 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제4502호)에 의하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마친 점과 앞서 든 사정에 비추어 보면, 반드시 원고의 주장대로 피고가 M 토지에 관하여 피고 명의의 등기를 마친 1994. 5. 28. 또는 그 등기원인일자인 1981. 2. 5.에 M 토지와 이 사건 토지를 포함한 분할 전 C 토지의 점유를 시작하였다고 단정할 수는 없고, 오히려 피고는 M 토지의 취득세 납부일인 1991. 6. 3.경부터 분할 전 C 토지의 점유를 시작한 것으로 볼 수 있다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

(나) 피고의 이 사건 토지에 대한 점유가 타주점유인지 여부

1) 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지의 여부는 점유취득의 원인이 된 권원의 성질이나 점유와 관계가 있는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정되는 것이기 때문에 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 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 가지고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에도 자주점유의 추정은 깨어진다. 그러나 그 점유권원의 성질이 분명하지 않을 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로, 점유자가 스스로 그 점유권원의 성질에 의하여 자주점유임을 입증할 책임이 없고, 점유자의 점유가 소유의 의사 없는 타주점유임을 주장하는 상대방에게 타주점유에 대한 입증책임이 있으며, 점유자가 스스로 매매 등과 같은 자주점유의 권원을 주장한 경우 이것이 인정되지 않는다는 이유만으로 자주점유의 추정이 번복된다거나 또는 점유권원의 성질상 타주점유로 볼 수는 없다(대법원 2000. 5. 26. 선고 99다59757 판결).

2) 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 피고의 이 사건 토지에 대한 점유가 약의의 무단점유가 아닌가 하는 의심이 드는 것은 사실이다.

① 피고가 1991. 6. 3.경 이 사건 토지에 대한 점유를 개시할 당시 이미 이 사건 토지를 포함한 분할

전 C 토지에 관하여는 F 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었다.

② 피고는, 자신이 분할 전 C 토지의 명의신탁자인 N의 대출금채무를 연대보증인으로서 변제하고, 1990. 4. 30.경 구상금채무의 대물변제 명목으로 명의수탁자인 F로부터 분할 전 C 토지 중 이 사건 토지를 포함한 634㎡ 부분 및 M 토지의 소유권을 이전받기로 하고, 그 무렵 위 각 토지를 인도받았다는 취지로 주장한다. 그러나 피고는 N가 이 사건 토지를 포함한 분할 전 C 토지의 소유권을 취득하여 F에게 명의신탁하였다거나 F가 피고에게 위 대출금 대위변제에 따른 구상금채무의 대물변제로서 이 사건 토지의 소유권을 이전하기로 약정하였다는 점을 인정할 만한 객관적인 증거를 제출하지 못하였다.

3) 그러나 을 제6 내지 10, 21호증, 갑 제9호증(각 가지번호 포함)의 각 기재와 을 제11호증(가지번호 포함)의 각 영상, 증인 L의 증언과 이 법원의 현장검증결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정까지 종합하면, 위 인정사실만으로 피고가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 피고가 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정이 증명되었다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

① 이 사건 토지는 M 토지와 맞닿아 있고, 피고는 양 토지를 일체로 참깨, 콩, 감나 무 등을 심어 경작하면서 점유해 왔다.

② 이 사건 토지를 포함한 분할 전 C 토지와 마찬가지로 M 토지에 관하여도 1981년경 F 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었다. 그런데 피고는 1991. 6. 3. 남해군에 'M외 1필지'를 과세물건으로 하여 취득세를 납부하였고, 1994. 5. 28. M 토지에 관하여 1984. 2. 5. 매매를 원인으로 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제4502호)에 의하여 소유권이전등기를 마쳤다.

③ 피고는 1995. 8. 4. 남해군에 신청하여 분할 전 C 토지를 C 전 751㎡ 부분과 이 사건 토지를 포함한 O 전 624㎡ 부분으로 분할하는 내용의 측량성과도(을 제7호증)를교부받았다.

④ 원고가 2005. 6. 7. G로부터 분할 전 C 토지를 매수하여 소유권이전등기를 마치자, 피고는 2006. 11. 30. 원고와의 사이에 "남해군 C 원고의 땅과 O 피고의 땅에 물려 있는 땅을 서로 합의하여 위치를 서로 교환한다"라는 취지의 합의각서(을 제10호증)를 작성하였다.

⑤ 원고는 위와 같이 합의각서를 작성하면서 분할 전 C 토지의 경계를 확인하여 보았을 것으로 보이므로, 피고가 이 사건 토지를 아무런 권한 없이 무단으로 경작한 것이었다면 원고가 이를 적극적으로 제지하였을 것으로 예상됨에도, 그 이후에도 피고는 이 사건 토지를 여전히 경작하면서 점유해왔다.

⑥ 피고는 2009년 등 여러 차례 M 토지 뿐만 아니라 분할 전 C 토지에 관한 재산세도 납부하였다.

(3) 소결

결국 2011. 6. 3. 이 사건 토지에 대한 피고의 점유취득시효가 완성되었으므로 피고는 이 사건 토지를 점유할 정당한 권원이 있고, 원고는 피고에게 이 사건 토지에 관하여 2011. 6. 3. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

따라서 피고의 위 항변 및 반소청구는 이유 있고, 이로써 피고에 대하여 이 사건 토지의 인도를 구하는 원고의 본소청구는 받아들일 수 없게 되었다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유있으므로 이를 인용하기로 한다.

판사 진상훈