

광주지방법원 2020. 11. 17 선고 2019가단519016 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 지산

담당변호사 김철

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. O

소송대리인 변호사 김민지

15. P

피고 1 내지 15의 소송대리인 변호사 김현

16. Q

소송대리인 법무법인 제승

담당변호사 김민지

소송복대리인 변호사 김경욱

17. R

소송대리인 변호사 오두일

변 론 종 결 2020. 10. 13.

판 결 선 고 2020. 11. 17.

주 문

1. 피고 B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P는 원고에게 광주 북구 S 대 36㎡ 중 별지1 도면 표시 ㄷ, ㄹ, ㄴ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ 의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 35㎡에 대한 별지2 상속지분표의 상속지분란 기재 각 상속지분에 관하여 1988. 10. 20.자 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.
2. 광주 북구 T 전 43㎡ 중 별지1 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㆁ 의 각 점을 순차로 연결한 선내(나)부분 39㎡ 관하여,
가. 피고 R은 피고 Q에게 광주지방법원 등기국 2018. 6. 25. 접수 제111014호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,
나. 피고 Q은 원고에게 1988. 10. 20.자 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1, 2항 및 예비적으로, 피고 Q은 원고에게 35,392,500원과 이에 대하여 2018. 6. 25.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는

날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 광주 북구 S 대 36㎡(이하 '이 사건 1토지'라고 한다)에 관하여 대위자인 원고의 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차이행청구권의 보전처분을 위한 부동산처분금지가처분 신청에 기하여 1934. 4. 18.자 망 U(1977. 6. 22. 사망) 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다가 2019. 7. 3. 광주지방법원 등기국 접수 제116173호로 별지2 상속지분표의 상속지분란 기재 각 상속지분과 같이 망 U의 재산을 상속한 피고 B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P 명의의 지분소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 광주 북구 T 전 43㎡(이하 '이 사건 2토지'라고 한다)에 관하여 1915. 4. 14. 망 V이 사정을 받았으나 미등기 상태로 있다가 2018. 6. 19. 망 V의 상속인인 피고 Q이 그 명의의 소유권보존등기를 마쳤고, 피고 Q이 위 2토지를 2018. 6. 24. 피고 R에게 매매대금 3,900만 원에 매도한 후 광주지방법원 등기국 2018. 6. 25. 접수 제111014호로 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이 사건 1, 2토지 및 광주 북구 W 전 231㎡ 지상에 원고 소유의 미등기 무허가건물(원고는 1984.경 본래의 무허가건물 뒤편에 있는 광주 북구 W 토지상에 건물을 덧대어 짓는 방식으로 건물증축 공사를 하였다. 이하 '이 사건 무허가건물'이라고 한다)이 존재하는데, 이 사건 1토지 상 무허가건물이 위치하는 부분은 별지1 도면 표시 ㄷ, ㄹ, ㄴ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㄷ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 35㎡이고, 이 사건 2토지 상 무허가건물이 위치하는 부분과 원고가 마당으로 사용하고 있는 부분은 별지1 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㆁ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분

39㎡이다. 한편 원고는 이 사건 무허가건물에 1968. 10. 20. 전입하여 현재까지 거주하고 있다.
[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10, 15 내지 25호증, 을나 제3호증(가지번호 포함)의 각
기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련법리

민법 제197조 제1항에 의하면, 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 입증할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효 성립을 부정하는 자에게 그 입증책임이 있는 것이고, 부동산 점유취득시효에 있어서 점유자의 점유가 소유의 의사 있는 자주점유인지 아니면 소유의 의사 없는 타주점유인지 여부는 점유자의 내심의 의사에 의하여 결정되는 것이 아니라 점유취득의 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 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 경우에도 그 추정은 깨어진다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 등 참조). 또한, 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같은 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우에도, 원래 자주점유에 관한 입증책임이 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).

나아가, 토지의 매수인이 매매계약에 의하여 목적 토지의 점유를 취득한 경우 설사 그것이 타인의

토지 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).

나. 판단

1) 점유취득시효 완성

앞에서 본 기초사실에다가 위에서 든 각 증거들, 증인 X의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 망 Y는 1960년대 양계장 사업을 위하여 망 U로부터 이 사건 1토지를, 망 V로부터 이 사건 2토지와 지상 무허가건물을 매수하고, 원고로부터 나락 10섬 값을 빌렸는데, 자신의 양계장이 망하여 변제를 할 수 없게 되자 원고에게는 행랑채와 그 부지를, 다른 사채에 관하여 보증을 했던 Z에게는 본채와 그 부지를 가지도록 한 것으로 보이는 점, ② 원고는 1968. 10. 20. 행랑채를 개조한 이 사건 무허가건물로 전입 후 현재까지 거주하여 오고 있는 점, ③ 이 사건 1토지는 원고의 대위로 인한 소유권보존등기를 마치지 전까지, 이 사건 2토지는 피고 Q이 소유권보존등기를 마치지 전까지 각 미등기 상태로 있어 원고가 그 명의로 소유권이전등기를 마치기 어려웠던 점, ④ 원고가 이 사건 무허가건물에서 거주하기 시작한 1968. 10. 20.부터 약 50여년간 망 U나 망 V, 또는 그 상속인들이 원고에게 이의를 제기한 적이 없는 점 등에 비추어 보면, 원고는 이 사건 1, 2토지에 관하여 1968. 10. 20.부터 소유의 의사로 평온, 공연하게 점유하였다고 보는 것이 타당하므로, 그로부터 20년이 경과한 1988. 10. 20. 위 1, 2토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이다.

2) 이 사건 1토지에 관한 청구

따라서 피고 B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P는 원고에게 이 사건 1토지 중 별지1 도면 표시 ㄷ, ㄹ, ㄴ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㄷ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 35㎡에 대한 별지2 상속지분표의 상속지분란 기재 각 상속지분에 관하여 1988. 10. 20.자 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

3) 이 사건 2토지에 관한 청구

점유로 인한 소유권취득시효 완성 당시 미등기로 남아 있던 토지에 관하여 소유권을 가지고 있던 자가 취득시효 완성 후에 그 명의로 소유권보존등기를 마쳤다 하더라도 이는 소유권의 변경에 관한 등기가 아니므로 그러한 자를 그 취득시효 완성 후의 새로운 이해관계인으로 볼 수 없고, 또 그 미등기 토지에 대하여 소유자의 상속인 명의로 소유권보존등기를 마친 것도 시효취득에 영향을 미치는 소유자의 변경에 해당하지 않으므로, 이러한 경우에는 그 등기명의인에게 취득시효 완성을 주장할 수 있다(대법원 2007. 6. 14. 선고 2006다84423 판결)

한편 취득시효가 완성된 후 점유자가 그 등기를 하기 전에 제3자가 소유권이전등기를 경료한 경우에는 점유자는 그 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없는 것이 원칙이나, 이는 어디까지나 그 제3자 명의의 등기가 적법 유효함을 전제로 하는 것으로서 그 제3자 명의의 등기가 원인무효인 경우에는 점유자는 취득시효완성 당시의 소유자를 대위하여 그 제3자 앞으로 경료된 원인무효인 등기의 말소를 구함과 아울러 그 소유자를 상대로 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 있다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다77352, 77369 판결 등 참조).

나아가 부동산 소유자가 취득시효가 완성된 사실을 알고 그 부동산을 제3자에게 처분하여 소유권이전등기를 넘겨줌으로써 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기의무가 이행불능에 빠지게 되어 시효취득을 주장하는 자가 손해를 입었다면 불법행위를 구성한다고 할 것이고, 부동산을 취득한 제3자가 부동산 소유자의 이와 같은 불법행위에 적극 가담하였다면 이는 사회질서에 반하는 행위로서 무효라고 할 것이다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다77352, 77369(병합) 판결)

이 사건 2토지에 관하여 1988. 10. 20. 원고의 점유취득시효가 완성된 후 망 V의 상속인인 피고 Q이 2018. 6. 19. 소유권보존등기를 마쳤다가 2018. 6. 24. 피고 R에게 3,900만 원에 매도한 후

소유권이전등기를 마쳐준 사실은 앞서 본 바와 같다.

그런데 위 각 증거들 및 갑 제26, 28호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 R의 모(母)인 AA는 이 사건 2토지에 인접한 위 AB 임야 544㎡ 중 1/4 지분을 소유하고 있다가 2015. 7. 28. 매도하였고, 위 AB 토지 및 피고 R의 부(父)인 AC 소유의 위 AD 도로 10㎡ 지상의 무허가건물에서 오래전부터 거주하여 오고 있어 원고가 이 사건 무허가건물에서 50여년간 거주하여 와 취득시효가 완성되었음을 잘 알고 있는 점(원고는 AA가 이 사건 무허가건물에서 2008년경 약 1년간 거주한 적도 있다고 주장하고 있다), ② 위 AE동 일대에 아파트가 신축된다는 소문이 돌기 시작하였고, AA는 2018. 4. 20. 이 사건 1토지와 인접한 위 AF 전 40㎡를 매수한 후 피고 Q으로부터 자신의 아들인 피고 R 명의로 이 사건 2토지를 매수한 점, ③ 이 사건 2토지를 중개한 AG은 피고 Q이 매매계약 체결 5~6개월 전에 찾아와 매도를 의뢰하였다고 하나 피고 Q은 2018. 4. 10. 조상땅찾기를 통해 이 사건 2토지의 존재를 알았다고 주장하고 있는 점, ④ AG은 이 사건 2토지를 나대지로 알고 매매중개를 하였다고 하나 피고 R이 아닌 원고의 점유취득시효 완성사실을 잘 알고 있는 AA가 피고 R은 대리하여 이 사건 2토지에 관한 매매계약을 체결하였고, AG이 근무하는 부동산 사무실이 이 사건 무허가건물에서 차로 5분거리에 위치하고 있어 원고가 수십년간 살아온 이 사건 무허가건물의 존재를 모를 리 없다는 점 등에 비추어 보면, 피고 R(대리인 AA)은 망 V의 상속인인 피고 Q으로 하여금 원고의 취득시효가 완성된 사실을 알고도 이 사건 2토지를 자신에게 처분하게끔 적극적으로 주도하여 가담하였다 할 것이고, 피고 Q도 원고의 취득시효 사실을 알면서 피고 R의 위 불법행위에 가담하여 그 명의로 소유권보존등기를 마치고 피고 R에게 이를 매도하였다고 할 것이므로, 이는 사회질서에 반하는 행위로서 무효라고 봄이 상당하다. 따라서 광주 북구 T 전 43㎡ 중 별지 1 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㆁ의 각 점을 순차로 연결한 (나)부분 39㎡ 관하여, 피고 R은 피고 Q에게 광주지방법원 등기국 2018. 6. 25. 접수 제111014호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 피고 Q은 원고에게 1988. 10. 20.자 점유취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다(원고의 피고 Q에 대한 주위적 청구를 모두 인용하는 이상, 원고의 예비적 청구는 더 나아가 판단하지 아니한다).

3. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 유효영

별지