

대법원 2000. 5. 16 선고 2000다8342 판결 [시효취득에인한소유권이전등기절차이행청구]

참 조 조 문

민법 제197조 제1항, 제245조, 제1항, 제563조

재 판 경 과

대법원 2000. 5. 16 선고 2000다8342 판결

서울지방법원 2000. 1. 13 선고 99나59121 판결

전 문

【원고(선정당사자), 피상고인】 김AA 외 8인

【피고, 상고인】 서울특별시 강북구 (소송대리인 변호사 김CA)

【원심판결】 서울지법 2000. 1. 13. 선고 99나59121 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 이 사건을 서울지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 본다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 채용증거에 의하여, 서울특별시 1968. 12. 23.(원심판결의 1968. 1. 23.은 오기임이 명백하다.) 서울 ○○구 ○○○○동 00-0의 1230 토지 중 12평(미등기 토지)을 소외 이DA에게 매도하였고, 위 이DA은 1969. 7. 13. 이를 소외 정DB에게, 위 정DB는 1970. 10. 9. 위 토지 12평과 그 지상 목조층 건물 ○○동 00-0간(미등기 건물)을 소외 박DC에게, 위 박DC는 1971. 9. 28. 소외 김DD에게 서울 ○○구 ○○○○동 00-0의 1230 토지 약 17평 및 위 건물을 매도하였고, 위 김DD은 1971. 10. 28. 이를 명도받아 점유하다가 1992. 9. 27. 사망한 사실, 위 김DD이 매수한 토지는 위 ○○동 00-0 토지의 일부로 되었다가 1971. 10. 20. ○○동 00-0의 56 대 63㎡(19평)로 분할되었으며, 위 토지에 대한 소유권은 서울특별시로부터 서울특별시 도봉구를 거쳐 다시 피고가 승계한 사실을 인정한 후, 피고는 서울 ○○구 ○○○○동 00-0의 56 대 63㎡의 각 1/8 지분에 관하여 위 김DD의 상속인인 원고(선정당사자, 이하 '원고'라고만 한다) 및 선정자들에게 1991. 10. 29. 취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 의무가 있다고 판단하는 한편, 피고는 원고 및 선정자들에게 서울특별시가 매도한 12평에 대해서만 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기의무가 있을 뿐이고(원심이, 피고가 위 김DD이 매수한 토지는 17평에 불과하므로 그 부분에 대해서만 소유권이전등기를 해줄 의무가 있다고 주장한 것으로 본 것은 잘못이다.) 나머지 7평에 대한 위 김DD의 점유는 타주점유이므로 서울 ○○구 ○○○○동 00-0의 56 대 63㎡ 전체에 대해서는 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기의무가 없다는 피고의 주장을 배척하였다.

그러나 부동산을 매수하려는 사람은 통상 매매계약을 체결하기 전에 그 등기부등본이나 지적공부 또는 그 부동산이 미등기인 경우에는 종전 매매계약서 등 권리관계를 알 수 있는 서면 등에 의하여 소유관계 및 면적 등을 확인한 다음 매매계약을 체결하므로, 매매대상 대지의 면적이 종전권리자가 그 처분권을 가지고 있는 대지의 면적을 상당히 초과하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 계약 당사자들은 이러한 사실을 알고 있었다고 보는 것이 상당하며, 그러한 경우에는 매도인이 그 초과 부분에 대한 소유권을 취득하여 매수인에게 이전하여 주기로 약정하는 등의 특별한 사정이 없는 한,

그 초과 부분은 단순한 점용권의 매매로 보아야 하고 따라서 매수인의 그 초과부분에 대한 점유는 권원의 성질상 타주점유에 해당한다고 할 것이다(대법원 1998. 11. 10. 선고 98다32878 판결, 1999. 5. 25. 선고 98다62046 판결, 1999. 6. 25. 선고 99다5866, 5873 판결 등 참조).

기록에 의하면, 서울특별시가 위 이DA에게 매도하여 그 후 위 정DB를 거쳐 위 박DC에 이르기까지 전전 매도된 대지는 그 면적이 12평인데, 위 김DD이 위 박DC로부터 매수한 대지는 그 면적이 17평으로서, 매매대상 대지의 면적이 종전권리자가 그 처분권을 가지고 있는 대지의 면적보다 상당히 넓을 뿐 아니라(초과된 부분이 41%를 넘는다.), 또한 위 김DD과 위 박DC 사이에 작성된 매매계약서의 면적란에는 종전의 매매당사자들 사이에 작성된 매매계약서라는 기재와는 달리 "시유지"라고 기재되어 있는 사실을 각 인정할 수 있고, 한편 원고가 서울특별시로부터 위 이DA, 정DB, 박DC를 거쳐 위 김DD에 이르기까지의 위 토지에 대한 매매계약서를 모두 이 사건의 증거로 제출하고 있는 점에 비추어 볼 때 위 김DD은 위 박DC와의 위 매매계약 체결 당시 위 박DC로부터 위 토지에 대한 종전의 매매계약서를 모두 교부받은 사실을 알 수 있는바, 그렇다면, 위 박DC가 서울특별시로부터 별도로 5평을 매수하였다거나 위 박DC가 위 김DD에게 서울특별시로부터 5평 부분에 대한 소유권을 취득하여 이전하여 주기로 약정하였다는 아무런 증거가 없는 이 사건에서 위 김DD은 위 박DC와의 위 매매계약 체결 당시 위 박DC가 전 소유자로부터 매수하여 처분권이 있는 토지는 12평이고, 이를 초과한 5평 부분은 위 박DC의 소유가 아니라 당시 서울특별시의 소유라는 사실을 알고 있었다고 할 것이고, 그렇다면 위 김DD은 위 5평에 관하여는 위 박DC로부터 그 점용권만을 매수한 것으로 봄이 상당하다고 할 것이고, 따라서 위 김DD의 위 5평 부분에 대한 점유는 권원의 성질상 타주점유라고 할 것이다.

그렇다면, 원심으로서는 애당초 서울특별시가 위 이DA에게 매도하였던 12평 부분을 특정하여 위 부분에 대하여만 피고에 대하여 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기를 명하여야 하였음에도 불구하고, 더 나아가 17평도 아닌 19평(63㎡)에 대하여 소유권이전등기를 명하였으니, 이는 취득시효에 있어서 자주점유의 법리를 오해하였을 뿐 아니라 심리를 다하지 아니한 위법을 범하였다고 할 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

그러므로 원심판결을 파기하고, 이 사건을 서울지방법원 본원 합의부에 환송하기로 하여 관여

대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 서성(재판장) 신성택 유지담