

대전지방법원 2017. 11. 8 선고 2016가합101109(본소), 2016가합106555(반소) 판결  
[소유권이전등기 · 점유회수 등 청구의소]

---

### 재판경과

대전고등법원 2019. 5. 23 선고 2017나15490(본소), 2017나15506(반소) 판결  
대전지방법원 2017. 11. 8 선고 2016가합101109 판결

### 전 문

**원고(반소피고)A**

소송대리인 법무법인 서림

담당변호사 최진영

**피고(반소원고)B 종중**

소송대리인 변호사 송영현

**변론 종결** 2017. 9. 13.

**판결 선고** 2017. 11. 8.

### 주 문

1. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게,  
가. 대전 유성구 C 답 2,349㎡ 및 D 전 3,421㎡를 인도하고,  
나. 38,012,510원을 지급하고,  
다. 2017. 1. 1.부터

1) 대전 유성구 C 답 2,349㎡의 인도 완료일까지 매월 1,653,757원의,  
2) D 전 3,421㎡의 인도 완료일까지 매월 1,523,785원의  
각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 원고(반소피고)가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

[본소]

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 대전 유성구 C 답 2,349㎡ 및 D 전 3,421㎡에 관하여 2003. 12. 31. 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

[반소]

주문 제1항과 같다.

## 이 유

### 1. 기초 사실(본소, 반소 공통)

#### 가. 당사자들의 지위

1) E, F, G, H, I, J은 서로 형제 관계이고(순서대로 첫째부터 막내이다), 현재 I만이 살아 있다. J은 1990. 1. 16. 사망하였다.

2) 원고는 J의 장남이자, 피고(이하 '피고' 또는 '피고 종종'이라 한다)의 종원이다. E의 사망으로 K,

L은 E의 재산을 상속하였다.

## 나. 이 사건 토지의 등기이전 내역

1) 대전 유성구 C 답 2,349m<sup>2</sup> 및 D 전 3,421m<sup>2</sup>(이하 순서대로 '제1 토지', '제2 토지'라 하고, 합하여 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 아래 [표1] 기재 각 등기가 마쳐졌다.

[표1: 이 사건 토지에 관한 등기내역]

|   |                                                                                              |             |        |                |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------|----------------|
| 1 | 1973. 7. 26.1) 갑 제2호증의 2중 2쪽. 한편 대전 유성구 C 답 2,349m <sup>2</sup> 에 관하여는 J 명의의 등기내역이 확인되지 않는다. | 소유권이전등기     | 매매     | J              |
| 2 | 1976. 4. 17.                                                                                 | 소유권이전등기     | 매매     | E              |
| 3 | 1977. 4. 26./1983. 5. 30.                                                                    | 소유권이전청구권가등기 | 매매예약   | I, G           |
| 4 | 1987. 7. 7.                                                                                  | 소유권이전       | 재산상속   | K, L(지분 각 1/2) |
| 5 | 1987. 7. 7.                                                                                  | 소유권이전       | 명의신탁해지 | 피고             |

2) E은 이 법원 83가합163호로 I, G을 상대로 [표1] 순번 3 가등기의 말소등기절차이행을 구하는 소를 제기하여 1983. 4. 20. 승소판결을 선고받았고, 위 판결은 같은 해 5. 14. 확정되었다.

3) 피고는 이 법원 87가합278호로 K, L을 상대로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차이행을 구하는 소를 제기하여 1987. 5. 22. 승소판결을 선고받았고, 위 판결은 같은 해 6. 25. 확정되었다.

## 다. 이 사건 토지의 점유 현황

원고는 2016. 1. 1. 이후로 현재까지 이 사건 토지를 점유하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 15호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 32 내지 36호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 본소청구(소유권이전등기청구)

### 가. 당사자의 주장

1) 원고 주장 가) J과 E은 'J이 이 사건 토지를 포함한 대전 유성구 M동 소재 총 7필지의 토지(N, O, P, Q, R)를 E에게 이전하고, E으로부터 대전 유성구 S 토지를 이전받되, E은 J이 E에게 이전하는 토지에 T대학교를 설립하기로 하는' 내용의 부동산 교환약정(이하 '이 사건 교환약정'라고 한다)을

체결하였다. 그런데 T대학교는 설립인가 과정에서 대전 유성구 M동에 있는 토지에 설립되지 않고, 대전 유성구 S에 설립되었고, 위 교환약정의 전제가 된 E의 토지소유권이전채무는 이행불능이 되었다.

나) 이에 J은 1982. 내지 1983.경 이 사건 교환약정을 해제하였다. 이 사건 교환약정의 대상이었던 J의 토지 7필지 중 5필지는 J 측으로 소유권이 회복되었으나, 이 사건 토지는 아직 소유권 회복이 되지 않고 있다. 그 사이 이 사건 토지에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌으나, 이는 K과 I가 공모하여 허위의 등기를 마친 것에 불과하다.

다) 이 사건 토지는 J의 소유이고, J과 원고는 적어도 1983. 12. 31. 이후로는 20년 이상의 기간 동안 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하여 왔다.

라) 이 사건 토지에 관하여 2003. 12. 31. 점유취득시효가 완성되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지에 관하여 위 시효취득을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 주장 이 사건 토지는 피고 소유이고, 피고가 점유하여 왔다. 원고는 피고의 이 사건 토지에 관한 점유를 침탈하였을 뿐이다. 이 사건 토지에 관한 원고의 점유는 자주점유가 아니므로 원고는 피고에 대해 시효취득을 원인으로 한 소유권이전등기절차이행을 청구할 수 없다.

## 나. 판단

1) 원고는, 원고가 이 사건 토지를 1983. 12. 31.부터 2003. 12. 31.까지 소유의 의사로 점유하여 왔다고 주장하는바, 갑 제5, 10, 11, 13, 14, 16 내지 19, 24, 27, 34, 39호증의 각 기재에 의하면, 아래 각 사실이 인정된다.

가) 1975. 8. 20.자 건축물추인허가통지서에는 J이 제1 토지 위의 건물에 대한 건축주로 기재되어 있고, 1977. 10. 30.자 농지원부에는 J이 제1 토지의 농가주로 기재되어 있다.

나) E, F, G, I, J은 1982. 5. 27. 'U고 남쪽 형님 소유 대지 208평 중 1/2을 종재로 정하고 5형제 공동명의로 하여주시기 바랍니다. 농장반환은 큰 형님의 의향대로 처리하여 적절한 방법으로 최단 시일 내로 가능한 한 반환하여 주실 것'이라는 내용이 포함된 서류를 작성하였다. 또한 F, G, J 등은 1982. 8. 23. '76년 초 큰형님은 막내를 불신하고, 막내는 복이다 못해 총무과장직을 사임함으로써 화목과 협동이 깨지고 더욱이 농장 7,000평을 강제와 기만으로(어머니 묘지를 빙자하고 대토를 줄 수

있다고 하여놓고) 재단에 기증 당함으로써'라는 내용이 포함된 서류를 작성하였다.

다) J은 1984.경 L, K과 사이에, ① 이 사건 토지에 관한 매매계약서, ② L과 K이 1984. 12. 말경까지 J에게 이 사건 토지를 증여한다는 내용의 각서를 작성하였다.

라) J은 이 법원 87가합571호로 L, K을 상대로 대전 유성구 P, Q, R 토지에 관한 소유권이전등기절차이행을 구하는 소를 제기하여 1987. 8. 13. 승소판결을 선고받았다. 원고는 J 소유 명의였다가 학교법인 V, W(J의 딸인 X의 남편) 명의로 순차로 소유권이전등기가 경료된 대전 유성구 N 임야 17,554m<sup>2</sup>(5310.06평, 현재에는 Y 등으로 등록전환, 지목변경, 분할됨) 및 ○ 임야 2,479m<sup>2</sup>(749.87평, 현재에는 Z 등으로 등록전환됨) 중 일부를 과수원 등 농장으로 사용하는 등 J의 사망 전부터 직접 또는 AA을 통하여 간접점유하여 왔다(위 각 토지는 원고가 이 사건 토지와 함께 이 사건 교환약정의 대상이 되었다고 주장하는 토지이다).

마) J 또는 원고는 1988. 5. 9.부터 1990. 11. 1.경까지 AB, AC, AD와 사이에 이 사건 토지에 관한 임대차계약서를 작성하였다.

바) 원고를 포함한 J의 상속인들은 1990.경 J의 재산에 관한 합의서 및 각서를 작성하였는바, 위 합의서 및 각서에는 '현재 종종 명의로 되어 있는 부분도 협의하여 반환받아야 한다. C, D'라고 기재되어 있다.

사) 1997. 4. 25.자 농업경영상황인우증명서에는 원고가 제1 토지의 농가주로 기재되어 있다.

아) 피고 종종 의 회장을 역임한 바 있는 I는 '이 사건 토지가 J의 소유이고, 원고에게 이 사건 토지를 무상으로 사용할 것을 승낙한다.'라는 취지의 확인서 등을 작성하였다.

자) 피고는 2007. 6. 4.경 이 사건 토지를 원고에게 매도하는 안건에 관하여 그 절차 등을 검토하였다.

차) 원고는 2012. 2.경 T대학교 총장과 사이에 이 사건 토지 중 일부에 관한 임대차계약서를 작성하였다.

2) 한편 앞서 본 증거, 을 제3, 5 내지 8, 11, 13, 22, 39, 43, 57, 67호증의 각 기재 또는 영상, 이 법원의 현장검증결과, 증인 AE의 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 아래 각 사실과 사정을 인정할 수 있다.

가) 원고의 주장은 J과 E 사이에 이 사건 토지에 관한 이 사건 교환약정이 체결되었음을 전제로 하나, 이 사건 교환약정이 체결되었음을 인정할 증거가 없다.

나) 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 교환약정이 해제된 것은 1982. 내지 1983.경인바, J 내지 원고가 이 사건 교환약정이 해제되기 이전인 시점인 1977. 10. 30.경 이 사건 토지를 점유하였다고 하더라도, 이를 자주점유로 평가할 수는 없다.

다) F, J 등이 작성한 서류에서의 '농장'이 이 사건 토지에 해당한다거나, 이 사건 토지가 대전 유성구 N 임야 17,554m<sup>2</sup>(5310.06평) 등과 함께 이 사건 교환약정의 대상이 되는 하나의 농장을 이룬다고 볼 증거가 없다.

라) J은 이 법원 87가합571호로 L, K을 상대로 대전 유성구 P, Q, R 토지에 관한 소유권이전등기절차이행을 구하는 소를 제기하면서도, 당시 이 사건 토지에 관하여 그러한 소를 제기하지 않았다. 원고는 이에 대하여 L, K이 매매계약서, 각서를 작성하여 주었기 때문이라고 주장하나, 오히려 위 각서에 '1984. 12. 말경까지 이 사건 토지를 증여한다.'라는 내용이 기재되어 있는 점에 비추어 볼 때, 1984. 12. 이후로서 이 법원 87가합571호 소 제기시까지 이 사건 토지에 관하여 J 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지지 않고 있다면, J로서는 이 사건 토지 역시 소의 대상으로 포함시키는 것이 자연스럽다.

마) J의 상속인들이 작성하였다고 하는 합의서 및 각서(갑 제11호증)의 '현재 종종 명의로 되어 있는 부분도 협의하여 반환받아야 한다. C, D' 중 'C, D' 부분은 최초에는 없었다가 나중에 가필된 부분이다.

바) 적어도 피고가 이 사건 토지를 본격적으로 점유하였다고 보이는 1995.경 이후부터 2003. 12. 31.까지 사이에 원고가 이 사건 토지를 점유하였다고 보이지는 않는다.

사) I는 2015. 11. 23. 원고 앞으로 작성된 확인서 등이 허위라는 취지의 확인서를 작성하였다.

아) 피고가 이 사건 토지를 원고에게 매도하기로 하는 안건을 검토하였다는 것은, 이 사건 토지의 소유권자가 피고임을 전제로 하는 것이다.

자) 피고는 이 법원 87가합278호로 K, L을 상대로 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기절차이행을 구하는 소를 제기하여 1987. 5. 22. 승소판결을 선고받았고, 위 판결은 같은 해 6. 25. 확정되었다.

위 판결문에는 J이 피고의 대표자로 기재되어 있다.

이에 대하여 원고는, 피고 종중의 초대 회장을 막내인 J이 한다는 것은 경험칙에 반하고, J이 1987. 6. 29.부터 같은 해 7. 4.까지 입원하여 간경화 진단을 받는 등 건강악화로 피고 종중의 회장을 할 수 없었던 상황이므로, 위 판결은 K과 I가 공모하여 허위의 판결을 받은 것이라고 주장하나, 설령 원고의 주장대로 J이 피고의 대표자가 아니었다고 하더라도, 그러한 사정만으로 위 확정판결을 허위의 판결이라고 단정 지을 수는 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

차) 피고는 1995. 4. 29.부터 1999. 5. 13.까지 여러 차례에 걸쳐 AB와 사이에 제1 토지에 관한 임대차계약을 체결하였다. 위 임대차계약의 차임에 관한 내용은 피고의 금전출납부, 1996. 7. 1.자 수입결의서에도 기재되어 있다. 원고는 1996.경 피고 종중의 감사였으므로, 이와 같은 내용을 알고 있었을 것으로 보인다. 그런데도 원고는 위 임대차계약에 이의하지 않았는바, 적어도 위 임대차계약 체결 무렵 원고는 이 사건 토지를 점유하지 않았던 것으로 판단된다.

카) 대전 유성구 C 답 970평은 1996. 2. 23., 1999. 11. 19., 각각 제1 토지, 대전 유성구 AF 답 11m<sup>2</sup>, AG 답 847m<sup>2</sup>로 분할되었다. 위 AF 토지가 수용되어 피고는 한국토지공사로부터 토지수용대금을 받았다. 그 과정에서 피고는 1996. 2. 11. 임시총회를 개최하여 위 AF에 관한 한국토지공사와의 매매계약체결, 수용대금 수령 등의 권한을 피고 종중 대표자 F에게 위임한다는 의결을 하였다. 원고도 위 총회에 참석하여 참석자 명단에 자신의 도장을 날인하고, 위 총회 회의록에 간인까지 하였다.

타) 위 카)항 토지수용금은 F, I, G, J, H에게 분배되었고, 이 중 J의 몫은 J의 3남인 AH이 받아 갔다. 원고는 AH이 위 토지수용금을 받은 것을 알았다.

파) 위 카)항 토지 중 대전 유성구 AG 답 847m<sup>2</sup>에 있는 은행나무 5그루 역시 2000.경 수용되어 피고는 한국토지공사로부터 지장물수용대금을 받았다.

하) 2000. 8. 21.자 농지원부에는 원고가 아닌 AI(피고 종원이다)이 제2 토지에서 농지를 경작하고 있는 것으로 기재되어 있다.

거) 피고는 2007.경 대한지적공사에 경계측량비를 지급하고, 그 무렵 이 사건 토지에 대한 경계측량을 실시하였다. 피고는 당시 제1 토지와 제1 토지에 인접하여 있던 원고 소유 토지인 대전

유성구 AJ의 경계선 위에 이동식 화장실이 있는 것을 확인하였다. 이 중 제1 토지에 관하여 피고가 작성한 M동 종중 경계측량 결과보고서에는 원고 역시 측량현장에 입회하였던 것으로 기재되어 있다. 이에 대하여 원고는, 위 경계측량 결과보고서의 상단에 2007. 6. 11.이라고 기재되어 있는바, 원고는 2007. 6. 11. 당시 미국에 있었으므로 위 측량현장에 입회하지 않았다고 주장하나, 위 2007. 6. 11.은 경계측량비를 지출하기로 피고 종중에서 결의한 날로 보이고, 실제로 경계측량을 실시한 날로 보이지는 않으므로, 위 주장은 받아들일 수 없다.

너) 피고는 2013. 3. 2. 피고 종원인 AE에게 제2 토지의 사용을 허용하는 토지사용승낙서를 보내기도 하였다.

3) 이러한 사실과 사정에 비추어 보면 1)항에서 인정된 사실만으로는 원고가 1983. 12. 31.부터 2003. 12. 31.까지 이 사건 토지를 점유하였다고 볼 수 없고, 설령 일부 점유하였다고 하더라도 원고의 이 사건 토지에 대한 점유는 타주점유라고 보는 것이 타당하다.

## 다. 소결

이 사건 토지에 관하여 2003. 12. 31. 시효취득을 원인으로 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 원고의 본소청구는 이유 없다.

## 3. 반소청구(토지인도 및 부당이득반환청구)

가. 피고가 이 사건 토지의 소유자라는 것은 제2항에서 본 바와 같고, 원고가 2016. 1. 1. 이후로 현재까지 이 사건 토지를 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼 없다.

나. 한편 감정인 AK의 감정결과에 따르면 이 사건 토지의 2016. 1. 1.부터 2017. 4. 24.까지의 임료는 아래 [표2] 기재와 같고, 특별한 사정이 없는 한 2017. 4. 24. 이후의 임료 역시 위 임료와 같을 것으로 추인된다.

[표2: 이 사건 토지의 임료]

|       |             |               |
|-------|-------------|---------------|
| 제1 토지 | 19,778,580원 | 1,653,757원(월) |
| 제2 토지 | 18,233,930원 | 1,523,785원(월) |
| 합계    | 38,012,510원 |               |

다. 그렇다면 원고는 피고에게, 가) 이 사건 토지를 인도하고, 나) 38,012,510원 및 2017. 1. 1.부터

제1 토지의 인도 완료일까지 매월 1,653,757원의, 제2 토지의 인도 완료일까지 매월 1,523,785원의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

#### **4. 결론**

가. 원고의 본소청구는 이유 없어 기각한다.

나. 피고의 반소청구는 이유 있어 인용한다.

**재판장판사노행남**

**판사최리지**

**판사한웅희**

1) 갑 제2호증의 2중 2쪽. 한편 대전 유성구 C 답 2,349m<sup>2</sup>에 관하여는 J 명의의 등기내역이 확인되지 않는다.