

수원지방법원 2020. 5. 19 선고 2019나84864 판결 [소유권이전등기말소청구]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 공유

담당변호사 김성건

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 신의

담당변호사 양승현

변론 종결 2020. 4. 14.

판결 선고 2020. 5. 19.

제 1 심 판결 수원지방법원 2019. 9. 26. 선고 2019가단514500 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 명하는 원고 패소부분을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 부동산 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 1976. 4. 22. 접수 제4433호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 용인등기소 1976. 4. 22. 접수 제4433호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고의 아버지인 망 C(이하 '망인'이라고 한다)은 1964. 12. 19. 사망하였다. 원고의 어머니인 D과 원고는 망인의 재산을 1/2의 지분씩 상속하였는데, D이 1977. 10.13. 사망하자 원고가 D의 재산을 상속하였다.

나. 피고는 망인의 동생 F의 양자로서, 망인 명의로 등기되어 있던 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 토지'라고 한다)에 관하여 수원지방법원 용인등기소 1976.4. 22. 접수 제4433호로 1976. 4. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 각 소유권이전등기'라고 한다)를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 전 소유자가 사망한 이후에 그 명의로 신청되어 마쳐진 소유권이전등기는 그 등기원인이 이미 존재하고 있으나 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안에 등기의무자에 대하여 상속이 개시된 경우에 피상속인이 살아 있다면 그가 신청하였을 등기를 상속인이 신청한 경우 또는 등기신청을 등기공무원이 접수한 후 등기를 완료하기 전에 본인이나 그 대리인이 사망한 경우와 같은 특별한 사정이 인정되는 경우를 제외하고는 원인무효의 등기라고 볼 것이어서 그 등기의 추정력은 깨어진다(대법원 1983. 8. 23. 선고 83다카597 판결 참조). 따라서 망인 명의로 신청되어 경료된 등기의 유효를 주장하는 자는 위와 같은 특별한 사정이 있었다는 점을 주장·입증하여야 한다(대법원 2004.9. 3. 선고 2003다3157 판결).

나. 이 사건의 경우, 망인이 1964. 12. 19. 사망하였고, 이 사건 각 소유권이전등기의 등기원인인

망인과 피고 사이의 매매계약 일자 1976. 4. 21.인 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 각 소유권이전등기는 이미 사망한 망인 명의의 신청에 의하여 이루어졌음이 명백하다. 따라서 이 사건 각 소유권이전등기는 특별한 사정이 없는 한 원인무효 등기여서, 등기의 추정력을 인정할 수 없는바 피고는 원고에게 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

피고는 망인이 사망한 직후인 1964년경 망인의 처였던 D으로부터 이 사건 토지를 매수하였다. 피고는 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 1976. 4. 22.경이나 최소한 이 사건 토지 중 E에 우사를 신축하고 건축물대장에 소유권등록을 한 1996. 12. 13.경부터 이 사건 각 토지에 대한 점유를 개시하여 20년 이상 소유의 의사로 평온·공연하게 점유하였으므로, 이 사건 각 토지에 대한 점유취득시효가 완성되었다.

따라서 이 사건 각 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기이다.

나. 토지 매수 주장에 대한 판단

피고는 망인의 상속인인 D으로부터 1964년경 이 사건 각 토지를 적법하게 매수하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 점유취득시효 주장에 대한 판단

1) 별지 부동산 목록 제3항 기재 토지 부분에 대한 판단

가) 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지는 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조). 이 사건의 경우 을 제6, 9호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 별지 부동산 목록 제3항 기재 토지(이하 '이 사건 E

토지'라고 한다)지상에 우사를 신축하고 건축물대장에 1996. 12. 13.경 소유권등록을 마치고 현재까지이를 보유하고 있는 사실이 인정되므로, 피고는 그 무렵부터 현재까지 이 사건 E 토지를 점유하고 있다고 보아야 하고, 민법 제197조 제1항에 따르면 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되므로, 피고가 이 사건 E 토지에 대한 점유를 개시한 지 20년이 경과한 2016. 12. 13.경 위 토지에 관한 피고의 점유취득시효가 완성되었다고 보는 것이 타당하다.

나) 이에 대하여 원고는, 이 사건 E 토지에 관한 피고의 점유는 개시 당시에 소유권취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없다는 사실을 알고 한 무단점유라고 주장한다. 살피건대, 민법 제197조 제1항에 의하면 물건의 점유자는 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되므로 점유자가 취득시효를 주장하는 경우에 있어서 스스로 소유의 의사를 증명할 책임은 없고, 오히려 그 점유자의 점유가 소유의 의사가 없는 점유임을 주장하여 점유자의 취득시효의 성립을 부정하는 자에게 그 증명책임이 있다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결 등 참조). 그리고 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같이 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우에도, 원래 자주점유의 권원에 관한 증명책임이 점유자에게 있지 아니한 이상, 그주장의 점유권원이 인정되지 않는다는 사유만으로 자주점유의 추정이 반복된다거나 또는 점유권원의 성질상 타주점유라고 볼 수 없다(대법원 2002. 2. 26. 선고 99다72743판결 등 참조). 위와 같은 법리에 비추어 볼 때, 앞서 살펴본 바와 같이 피고가 D으로 부터 이 사건 E 토지를 매수하였다는 주장이 인정되지 않더라도 그러한 사유만으로 자주점유의 추정이 반복되거나 피고의 위 점유가 타주점유라고 볼 수 없고, 원고가 제출한 증거만으로는 피고의 위 부동산에 대한 점유가 무단점유라는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다) 따라서 이 사건 E 토지에 대한 피고 명의의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기라고 할 것이므로, 그 말소를 구하는 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

2) 별지 부동산 목록 제1, 2항 기재 토지 부분에 대한 판단

피고는, 피고의 가족이 용인시 처인구 G 지상 주택에 거주하면서 별지 부동산목록 제1항(이하 '이 사건 H 토지'라고 한다) 및 같은 목록 제2항(이하 '이 사건 I 토지'라고 한다)에 농작물을 경작하는 방법 등으로 이를 점유하였다고 주장한다.

살피건대, 피고가 이 사건 H 토지에 관한 재산세를 납부하였다는 사실만으로 피고가 위 토지에 대한 사실적 지배를 행사하고 있었다고 볼 수 없고, 달리 피고가 위토지를 1976년경 혹은 1996년경부터 20년간 점유하였다는 사실을 인정할 증거가 없으므로 위 토지에 대한 점유취득시효를 주장하는 피고의 주장은 이유 없다.

다음으로 피고가 이 사건 I 토지를 20여년간 점유하였는지 보건대, 을 제1, 2, 7호증의 각 기재에 의하면, 피고가 이 사건 E 토지 지상에 우사를 신축하여 보유하고 있는 사실, 이 사건 I 토지에 인접하여 있는 용인시 처인구 G 토지(이하 '이 사건 관련G 토지'라고 한다)에 관하여 1979. 12. 30. 소유권이전등기를 마친 사실, 위 G 토지 지상의 주택에 관하여 1993. 2. 3. 소유권보존등기를 마친 사실이 각 인정되나, 을 제2내지 9호증, 을 제12, 14, 15호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고와 그의 모친인 J는 이 사건 관련 G 토지 지상의 주택에 거주하는 것으로 전입신고 된 적이 한번도 없는 점, ② 피고 명의의 다른 토지 및 건물에 관한 등기부상 피고 주소지가 모두 용인시 K로 기재되어 있는 점, ③ 피고의 아들인 L도 출생등록이 이루어진 1979. 8. 2.부터 2015. 2.경까지 용인시 K, 서울 동작구M, 용인시 처인구 N, 수원시 권선구 O, 이천시 P 등에 거주 등록되어 있다가 2015. 2.4.에서야 이 사건 관련 G 주택에 전입신고 된 점, ④ 이 사건 관련 G 주택의 사진 등에 비추어 보면 피고의 아들 L이 실제로 위 주택에 거주하고 있는 것으로 보이지 않는 점, ⑤ 이 사건 I 토지의 지목이 '전'인데 피고가 위 토지에 경작을 하여 왔다는 사실을 인정할 만한 증거도 제출되지 아니한 점에 비추어 보면, 앞서 인정된 사실 및 증인 Q의 증언만으로는 피고가 1976년경이나 1996년경부터 20년간 이 사건 I 토지를 점유하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고가 이 사건 H, I 토지를 점유함으로써 시효취득하였다는 주장은 이유 없다.

4. 소결

결국 피고는 원고에게 이 사건 H, I 토지에 대하여 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있고, 나머지 청구는 이유 없어

기각하여야 할 것인데, 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리 하여 부당하므로, 제1심판결 중 위에서
말소등기절차의 이행을 명하는 원고 패소 부분을 취소하고 피고에게 위 말소등기절차의 이행을
명하며, 원고의 나머지 항소는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장 판사 강태훈, 판사 안희경, 판사 김봉남

별지

부동산 목록

1. 경기도 용인시 처인구		전 268㎡
2. 경기도 용인시 처인구		전 648㎡
3. 경기도 용인시 처인구		목장용지 423㎡, 꾀.

