

대구지방법원 김천지원

판 결

사 건 2011가단10026 소유권이전등기
원 고 A
김천시
피 고 1. 갑
김천시
2. 을
변 론 종 결 2012. 3. 8.
판 결 선 고 2012. 3. 29.

주 문

1. 원고의 이 사건 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

1. 주위적 청구

피고들은 원고에게 김천시 *면 ##리 전 340㎡ 중 각 1/2 지분에 관하여 1981. 11.

26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 제1선택적 청구

피고들은 원고에게 김천시 *면 ##리 전 340㎡ 중 각 1/2 지분에 관하여 2001. 11. 26. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 제2선택적 청구

피고들은 원고에게 김천시 *면 ##리 전 340㎡ 중 각 1/2 지분에 관하여 2009. 8. 20. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

4. 제3선택적 청구

피고들은 원고에게 김천시 *면 ##리 전 340㎡ 중 각 1/2 지분에 관하여 2011. 8. 22. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 김천시 *면 ##리 전 340㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 원래 망 임** 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었는데, 1981. 7. 20. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 2011. 7. 7. 피고들 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 토지와 인접한 김천시 *면 ##리 203 답 962㎡(이하 '203 토지'라 한다)에 대하여는 1952. 3. 31. 매매를 원인으로 하여, 같은 ##리 204 답 1,289㎡(이하 '204 토지'라 한다)에 대하여는 1965. 11. 21. 매매를 원인으로 하여 각 1981. 7. 30. 임\$\$ 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가, 1989. 8. 20. 매매를 원인으로 하여 같은 해 9. 26. 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 현재 이 사건 토지를 점유·경작하고 있다.

라. 피고들과 임\$\$는 망 임**의 자녀들이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 증인 임\$\$의 일부 증언, 원고본인신문의 일부 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 203 토지, 204 토지 및 이 사건 토지(이하 '3필지 토지'라 한다)는 망 임**의 소유였다가 아들 임\$\$가 임** 생전에 증여받은 토지들인데, 임**이 1981. 7. 20. 사망하자 임\$\$가 203 토지, 204 토지에 대하여 당시 시행중이던 부동산소유권이전등기등에 관한특별조치법(이하 '특별조치법'이라 한다)이 정하는 절차에 따라 실질적 상속등기신청을 하였다.

나. 임\$\$는 1981. 11. 26.경 위 3필지 토지를 원고에게 300만 원에 매도하되, 그 매매대금을 원고의 임**에 대한 기존 채권과 상계하기로 하였는데, 그 당시 임\$\$는 원고에게 매매계약서와 인감증명서, 구 등기필증 등을 교부하였다. 피고들은 위 3필지 토지를 임\$\$ 명의로 등기하여 처분하는 데 묵시적으로 동의하였다.

다. 원고는 그 무렵 위 3필지 토지를 인도받아 벼농사를 약 5년 동안 짓다가 1986년 경부터 위 3필지 토지를 밭 한 뼤기로 만들어 자두나무를 심어 현재까지 과수원으로 점유·경작하고 있다.

라. 원고는 위 3필지 토지를 매수하여 점유경작하면서 골짜기 천수답으로 경제성이 낮아 전매 의향이 있어 이전등기를 미루고 있었는데, 임\$\$가 세금 문제로 원고에게 등기 이전을 하여 가라고 요구하여 원고는 1989. 8월경 위 3필지 토지의 이전등기를 행정서사를 통하여 의뢰하는 과정에서 등기부 기입 과정의 착오로 이 사건 토지가 임\$\$ 명의로 이전등기되지 않고 망 임** 명의로 남아 있는 것을 알게 되었다. 이에 원고와

행정서사가 피고들을 찾아가 상속포기를 요구하는 서면동의를 구하였으나 피고들의 서면동의를 받지 못하여, 원고는 203 토지와 204 토지에 대하여는 1989. 8. 20. 매매를 원인으로 등기를 마쳤으나, 이 사건 토지에 대하여는 등기를 마치지 못하고 있던 중, 피고들이 이 사건 토지에 대한 상속등기를 마쳐 원고에게 토지 인도를 요구하므로 이 사건 소송에 이르게 되었다.

마. 이 사건 토지는 등기필증까지 교부되었으나 법원의 착오로 등기부 기재가 누락된 경우여서 원고가 임\$\$와 함께 법원을 찾아가 정정한 후 이 사건 토지의 소유권이전 등기를 마칠 수 있었으나, 원고의 무지, 행정사의 무지, 그리고 피고들의 동의를 받아 이전하여 주겠다는 임\$\$의 말에 대한 신뢰로 인해 위와 같은 정정절차 없이 현재에 이르게 되었다.

바. 원고는 그 종류가 대여금이든 치료비든 간에 망 임**으로부터 받을 돈이 있었던 것은 사실이고, 이를 전제로 임\$\$로부터 구 등기필증을 넘겨받았으며, 1989. 8. 20. 매매계약서 작성시 원고가 처음 주장한 채권과 비슷한 3,405,000원을 기재하게 되었다. 따라서 원고의 이 사건 점유는 자주점유이다.

사. 원고는 피고들에게 주위적으로 1981. 11. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 구하고, 제1선택적으로 원고가 점유를 개시한 1981. 11. 26.부터 20년이 경과한 2001. 11. 26. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 구하며, 제2선택적으로 203 토지와 204 토지의 이전등기 원인 일시인 1989. 8. 20.부터 점유를 개시하여 20년이 경과한 2009. 8. 20. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 구하고, 제3선택적으로 이 사건 소제기일로부터 소급하여 20년 전인 1991. 8. 22.부터 점유를 개시하여 20년이 경과한 2011. 8. 22. 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이

전등기를 구한다.

3. 판 단

가. 주위적 청구에 대한 판단

원고 주장에 의하더라도 피고들이 아닌 임\$\$가 1981. 11. 26. 매매계약의 당사자라는 것인바, 위 매매계약의 당사자가 아닌 피고들에게는 위 매매계약의 채권적 효력이 미치지 않으므로, 피고들에게 위 매매계약에 기한 소유권이전등기를 구하는 것은 그 주장 자체로 받아들일 수 없다.

나. 제1 내지 3 각 선택적 청구에 대한 판단

(1) 쟁점 및 관련 법리

원고의 이 사건 제1 내지 3 각 선택적 청구는 모두 점유취득시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기청구로서, 원고가 이 사건 토지를 소유의 의사로 점유한 자주점유임을 전제로 하나, 피고들은 원고의 점유가 소유의 의사 없는 타주점유라고 다툰다.

살피건대, 취득시효에 있어 자주점유의 요건인 소유의 의사는 객관적으로 점유권원의 성질에 의하여 그 존부를 결정하여야 할 것이고, 다만 그 점유권원의 성질이 분명하지 않을 때에는 민법 제197조 제1항에 의하여 소유의 의사로 점유한 것으로 추정되며, 토지의 매수인이 매매계약에 의하여 목적 토지의 점유를 취득한 경우 설사 그것이 타인의 토지의 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 수는 없다(대법원 2000. 3. 16. 선고 97다37661 전원합의체 판결). 그러나 처분권한이 없는 자로부터 그 사실을 알면서 부동산을 취득하여 점유를 시작한 때에는 그 점유의 시작에 있어 이미 자신이

그 부동산의 진정한 소유자의 소유권을 배제하고 마치 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 할 수 없다는 것을 알면서 점유하는 자이므로, 점유 시작 당시에 이미 소유의 의사가 있다고 할 수 없는 것이다(대법원 2000. 9. 29. 선고 99다50705 판결).

(2) 원고의 이 사건 토지에 대한 자주점유의 추정이 번복되는지 여부

이 사건으로 돌아와 보건대, 갑 제6호증의 1 내지 11, 갑 제10호증의 1, 2, 갑 제7, 8, 12, 14호증의 각 기재, 증인 임\$\$의 일부 증언 및 이 법원의 대구 서구 내당4동장에 대한 사실조회결과에 의하면, 원고가 임\$\$와의 사이에 203 토지와 204 토지에 대한 매매계약을 체결한 1989. 8. 20. 이전부터 이 사건 토지를 점유하기 시작하여 현재까지 과수원으로 경작 중인 사실, 원고가 1996년부터 2004년까지 이 사건 토지에 대한 종합토지세를, 2005년부터 2010년까지, 그리고 2012년분 이 사건 토지에 대한 재산세를 각 납부한 사실, 원고가 경작하는 동안 임\$\$는 원고에게 토지사용료(이른바 도조)를 요구하지 않은 사실, 203 토지와 204 토지에 대하여 임\$\$로부터 원고에게로 소유권이 전등기가 마쳐진 근거가 되는 등기필증에 첨부된 위 각 토지에 대한 매매계약서에 임\$\$의 인감도장이 날인되어 있는 사실, 203 토지, 204 토지 및 이 사건 각 토지에 관하여 1981. 5. 19. 특별조치법에 기하여 임\$\$ 명의로 소유권이전등기를 마친 데 대한 등기필증이 존재하는 사실은 인정할 수 있다.

그러나 이 사건 변론을 통하여 알 수 있는 아래의 ① 내지 ⑦의 각 사정을 종합하면, 임\$\$가 임**의 생전에 이 사건 토지를 증여받지 못한 채 임**이 사망함으로써 이 사건 토지는 공동상속인들인 임\$\$와 피고들의 공유재산으로 남아 임\$\$가 이를 단독으로 처분할 수 없었기 때문에 약 30년간 임**의 명의로 남아 있었고, 설사 원고가 임\$\$로부터 이 사건 토지를 매수한 것이 사실이라 하더라도, 임\$\$와 피고들의 공유지인

이 사건 토지에 대하여 처분권한이 없는 임\$\$로부터 그와 같은 사실을 잘 알면서 이 사건 토지를 매수하여 이 사건 토지에 대한 점유를 시작한 것으로 보이는데, 점유 시작 당시에 이미 소유의 의사가 있다고 할 수 없어 자주점유의 추정은 번복되었다고 봄이 타당하므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 사건 제1 내지 3 각 선택적 청구에 관한 주장은 모두 받아들일 수 없다.

① 원고는 이 법원 2011카단865 부동산처분금지가처분 신청서(갑 제9호증의 1)와 이 사건의 소장의 청구원인에는 "원고와 임\$\$가 위 3필지 토지들에 대한 매매계약을 체결할 당시 임\$\$가 배다른 여동생인 피고들의 동의를 얻어 이 사건 토지에 대한 등기를 한꺼번에 이전하여 주겠다고 하여 이를 믿고 기다렸지만 한꺼번에 해결될 기미가 없어 원고는 우선 임\$\$ 명의로 되어 있던 2필지에 대하여 1989년 이전등기를 경로받았다"라는 취지로 기재하였다가, 이후 그 주장을 위 "2. 원고의 주장" 부분 기재와 같이 변경하였다.

② 망 임**의 사후 상속재산인 토지는 총 4필지가 있었는데, 203 토지와 204 토지는 먼저 임\$\$에게 이전등기를 하였다가 원고에게 이전등기를 마쳤음은 위에서 본 바와 같고, 김천시 *면 ##리 252 전 1,531㎡는 1981. 7. 20. 재산상속을 원인으로 하여 1989. 12. 6. 임\$\$와 피고들의 공유로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 같은 날 매매를 원인으로 하여 임\$\$의 사촌 임&& 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌으나(을 제13호증), 이 사건 토지에 대하여는 여전히 망 임**의 명의로 등기가 남아 있다.

③ 임\$\$는 '대구 중구 ★로 2가 8'에서 약 1개월간 거주 후 1980. 11. 24.부터 1989. 11. 20.까지 '대구 서구 ■동 46-5' 또는 지번 정정으로 '대구 서구 ■동 46-48'에 거주하였음에도(을 제12호증), 203 토지, 204 토지 및 이 사건 각 토지에 관하여

1981. 5. 19. 작성된 각 등기필증(갑 제10호증의 1, 2)에는 임\$\$의 전주소인 '대구 중구 ★로 2가 8번지'가 임\$\$의 주소로 기재되어 있다. 특히 204 토지에 대하여 임\$\$ 명의의 1981. 7. 30. 접수 제23629호 소유권이전등기상 임\$\$의 주소는 '대구 중구 ★로 2가 8번지'로 되어 있다가 1989. 9. 26.에 이르러서야 임\$\$의 주소를 '대구 서구 ■동 46-48'로 변경하는 등기(원인 : 1982. 7. 31. 전거)가 경료된 후 원고에게 같은 날 소유권이전등기가 마쳐졌다(갑 제2호증의 2).

④ 위 3필지 토지에 대한 임** 명의의 등기제증과 그에 첨부된 매도증서(을 제7호증)를 임\$\$가 보관하고 있었던 이상, 임\$\$가 위 3필지 토지에 대하여 직접 자기 앞으로 특별조치법에 의한 소유권이전등기를 신청하였음에도 유독 이 사건 토지 1필지에 대한 등기만이 누락되었던 것이라면, 임\$\$는 즉시 정정신청을 하였을 것임에도 이러한 정정신청을 하지 않았다. 따라서 과연 203 토지와 204 토지에 대하여 특별조치법에 의한 등기를 신청한 자가 임\$\$ 본인이 맞는지 여부에 대하여 의심이 든다.

⑤ 203 토지와 204 토지에 대해서는 원고와 임\$\$를 계약당사자로 하는 1989. 8. 20. 매매계약서가 작성되어 있고(갑 제14호증), 그 매매대금이 이미 원고가 주장한 채권의 액수인 300만 원과 비슷한 3,405,000원으로 기재되어 있다. 또한, 위 1989. 8. 20. 매매계약서의 특약사항으로 이 사건 토지의 등기이전에 대하여 어떠한 기재도 없다. 원고 주장과 같이 원고의 피고에 대한 채권에 대한 대물변제조로 203 토지, 204토지 및 이 사건 토지의 소유권을 모두 원고에게 이전하기로 하였음에도 이 사건 토지의 등기만이 이전되지 않고 있는 상황이었다면, 위 매매계약서의 기재는 쉽사리 수증하기 어렵다.

⑥ 원고의 주장에 따르더라도, 임\$\$로서는 늦어도 위 1989. 8. 20. 매매계약 체결

당시에는, 203 토지와 204 토지에 대하여는 자신의 명의로 등기가 마쳐져 있으나 이 사건 토지에 대하여는 여전히 망 임**의 명의로 등기가 남아 있음을 알게 되었을 것으로 보이는데, 그럼에도 임\$\$가 이 사건 토지에 대한 등기 누락에 대하여 정정조치를 취한 것이 아니라, 원고에게 피고들의 동의를 얻어 주겠다고 하면서 우선 203 토지와 204 토지에 대하여만 소유권이전등기를 마쳐 주었다는 것인바, 이러한 행동은 경험칙상 납득하기 어렵다(만일 원고 주장대로 임\$\$가 임**의 생전에 이 사건 토지를 임**으로부터 증여받은 것이라면, 공동상속인들인 피고들의 동의를 얻어 이 사건 토지에 대하여 등기를 이전해 주겠다고 말할 것이 아니라, 피고들의 동의를 기다릴 필요도 없이 이 사건 토지에 대하여 특별조치법에 의한 정정조치를 취하는 것이 훨씬 자연스러움에도, 임\$\$는 임** 사후 30년이 넘도록 전혀 이러한 조치를 취하지 않았다).

⑦ 원고의 주장에 의하더라도, 원고와 행정서사가 피고들을 찾아가 상속포기를 요구하는 서면동의를 구하였으나 피고들의 서면동의를 받지 못하여, 203 토지와 204 토지에 대하여만이라도 우선 소유권이전등기를 마쳤다는 것이다. 또한, 행정서사가 1989. 8월경, 임\$\$가 1989. 10월 말경 각 피고들에게 이 사건 토지에 대한 상속포기를 요구한 적이 있으나, 피고들은 이를 거절한 사실이 있다(을 제2호증의 1, 을 제4호증). 따라서 원고는 당초 임\$\$ 혼자 이 사건 토지를 처분할 권한이 없다는 것을 알고 있었던 것으로 보인다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 양진수