

[부동산법률쟁점] 점유취득 시효 진행 중 국세체납 압류 후 시효완성 + 소유권이전등기

- 압류해제 사유 인정: 서울고등법원 2018. 11. 14. 선고 2018누58365 판결



사안의 개요

- 부동산에 취득시효 완성 이전에 국세체납을 원인으로 하여 이미 압류되었으나, 그 압류 이후 취득시효 완성이므로 해당 부동산이 새로운 소유자에게 넘어가 소유권이전등기 까지 마쳐진 경우

쟁점

- 취득시효 완성의 소급효와 그 시효 완성 전의 국세체납 압류 사이 법률관계
- 새로운 소유자는 기존 압류해제를 할 수 있는지 여부

서울고등법원 판결요지

(1) 취득시효 완성 이전에 이미 압류되고 그 이후 취득시효 완성에 따른 소유권이전등기가 마쳐진 경우에는 원시취득의 반사적 효과로서 그 부동산에 관하여 취득시효의 기간이 진행 중에 설정된 저당권, 가등기, 압류 및 가압류 등의 부담은 모두 소멸함(대법원 2004. 9. 24. 선고 2004다31463 판결 등).

(2) 그 부담이 과세관청이 체납처분으로서 한 압류라고 하더라도 마찬가지임.

(3) 한편, 취득시효가 이미 완성되었으나 그에 따른 소유권이전등기를 마치기 전에 압류한 경우에는 시효취득자가 특별한 사정이 없는 한 시효취득으로 대항할 수 없음.

(4) 1심은 취득시효 완성 전후를 불문하고 그에 따른 소유권이전등기 이전에 이미 압류한 이상 그 이후 취득시효로 소유권이전등기를 마친 사람에게 대항할 수 있다고 보아야 한다는 이유로 취득시효완성으로 소유권을 취득한 사람의 압류해제신청을 거부한 과세관청의 처분이 정당하다고 보았으나, 항소심(대상판결)은 위와 같은 이유로 압류해제신청을 거부한 과세관청의 처분이 정당하지 않다고 보았음

(5) 항소심 판결에 대해 과세관청 피고가 상고하지 않아 그대로 확정됨

판결이유

부동산점유취득시효는 20년의 시효기간이 만료한 것만으로 점유자가 곧바로 소유권을 취득하는 것은 아니고 자신의 명의로 등기를 함으로써 소유권을 취득하게 되며, 이는 원시취득에 해당하므로 특별한 사정이 없는 한 점유자는 원소유자의 소유권에 가하여진 각종 제한에 의하여 영향을 받지 아니하는 완전한 내용의 소유권을 취득하게 되고, 이와 같은 소유권취득의 반사적 효과로서 그 부동산에 관하여 취득시효의 기간이 진행 중에 설정된 저당권, 가등기, 압류 및 가압류 등의 부담은 모두 소멸한다고 할 것인바(대법원 2004. 9. 24. 선고 2004다31463 판결 등 참조), 그 부담이 과세관청이 체납처분으로서 한 압류라고 하여 달리 취급할 것은 아니다.

다만 취득시효기간이 만료된 토지의 점유자는 그 기간만료 당시의 토지소유자에 대하여 시효취득을 원인으로 하는 소유권이전등기청구권을 가짐에 그치고, 취득시효기간만료 후에 새로이 그 토지의 소유권을 취득한 사람에 대하여는 시효취득으로 대항할 수 없는바(대법원 1991. 4. 9. 선고 89다카1305 판결 등 참조), 결국 취득시효 완성 후 그에 따른

소유권이전등기 전에 생긴 새로운 이해관계인에 대하여는 시효취득자가 특별한 사정이 없는 한 시효취득으로 대항할 수 없다.

따라서 취득시효 완성 전에 생긴 이해관계인에 대해서는 민법 제247조 제1항에 따른 시효취득의 소급효가 그대로 인정된다고 할 것이나, 취득시효 완성 후 그에 따른 소유권이전등기 전에 생긴 새로운 이해관계인에 대해서는 시효취득의 소급효가 제한된다고 할 것이고, 취득시효가 완성되면 점유자는 종전소유자에 대하여 소유권이전등기청구권을 취득하게 되고, 이를 행사하거나 이를 피보전권리로 한 처분금지처분을 하는 등으로 스스로의 권리를 보호할 수 있는 반면, 취득시효 완성 전의 점유자는 그렇지 못하다는 점에서 위와 같은 차별 취급에는 그 합리성도 긍정할 수 있다.

첨부: 서울고등법원 2018. 11. 14. 선고 2018누58365 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com