

수원지방법원 여주지원 2020. 2. 4 선고 2018가단56010 판결 [소유권이전등기 청구의 소등]

전 문

원고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

원고들 소송대리인 변호사 박인구

피고 1. I

법정대리인(후견인) J

소송대리인 변호사 한상준

2. K

소송대리인 변호사 김용일

피고보조참가인 대한민국

소송대리인 법무법인(유한)신원

담당변호사 백경태, 양나래

변론 종결 2020. 1. 7.

판결 선고 2020. 2. 4.

주 문

1. 원고들에게,

가. 피고 I는 이천시 L 전 436m² 중 별지 기재 원고별 각 지분에 관하여,

나. 피고 K은 이천시 M 전 830m² 중 별지 기재 원고별 각 지분에 관하여

각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 피고 조합은 원고들에게 이천시 L 전 324m²에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2011. 10. 28.

접수 제51452호로 마친 근저당권설정등기의 말소등기에 대해 승낙의 의사표시를 하라.

3. 소송비용은 보조참가로 인한 부분은 피고 보조참가인이, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 토지의 사정

망 O(O, 이하 '사정명의인 O'라 한다)는 분할 전 경기 이천군 P 전 390평(이하 '분할 전 P 토지'라 한다), 면적 환산등록 전 Q 전 251평을 사정받았다.

나. 토지의 분할 및 등록 변경

1) 분할 전 P 토지는 1962. 12. 12. R 전 132평 및 S 전 258평으로 분할되었다.

2) R 전 132평, S 전 258평, Q 전 251평은 면적 환산등록, 행정구역 변경을 거쳐 각각 이천시 L 전 436m², T 전 853m², M 전 830m²(이하 면적 환산등록, 행정구역 변경 전·후 구별 없이 위 각

토지들을 지번에 따라 '○○ 토지'라 칭한다)로 되었다.

다. 피고 보조참가인의 소유권보존등기

피고 보조참가인은 1960. 10. 31. L 토지와 M 토지에 관해 소유권보존등기를 마쳤다.

라. 피고 I, K의 소유권이전등기 및 피고 N조합(이하 'N조합'이라 한다)의 근저당권설정등기

1) 피고 보조참가인은 2010. 12. 27. 피고 I에게 L 토지에 관해 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) 피고 보조참가인은 2011. 9. 22. 피고 K에게 M 토지에 관해 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 피고 N조합은 2011. 10. 28. L 토지에 관해 수원지방법원 이천등기소 접수 제51452호로 채권최고액 7,800만 원, 채무자 피고 1인 근저당권설정등기를 마쳤다.

마. 원고들의 상속 관계

원고들의 선대인 망 U(U, 이하 '망인'이라 한다)는 1941. 3. 1. 사망하였다. 망인의 재산은 망인의 자녀, 손자녀 등을 거쳐 원고들에게 최종 상속되었는데, 원고들의 상속 지분은 별지 기재와 같다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~4, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들

L 및 M 토지는 원고들의 선대인 망인이 사정받은 토지이므로, 위 각 토지에 관한 피고 보조참가인 명의의 각 소유권보존등기는 원인 무효이고, 이에 터 잡은 피고들 명의의 각 소유권이전등기 내지 근저당권설정등기도 원인 무효이다. 따라서 L 및 M 토지의 최종 상속인들인 원고들에게, 피고 I는 L 토지 중 별지 기재 원고별 각 소유지분에 관해, 피고 K은 M 토지 중 별지 기재 원고별 각 소유 지분에 관해 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 그리고 피고 N조합은 원고들에게 L 토지에 관한 피고 N조합 명의의 근저당권설정등기의 말소등기에 대한 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

나. 피고들

피고들은 모두 적법한 등기원인에 따라 L 내지 M 토지에 관해 각 소유권이전등기를 마쳤거나
근저당권설정등기를 마쳤다.

다. 피고 보조참가인

- ① 망인과 사정명의인 O가 동일인이라고 단정할 수 없다.
- ② 가사 망인이 L 및 M 토지를 사정받았다고 하더라도 위 각 토지에 관한 피고 보조참가인 명의의 각 소유권보존등기는 아래와 같은 이유로 유효하고, 이에 터 잡은 피고들 명의의 각 소유권이전등기 내지 근저당권설정등기도 유효하다.
- ㉞ L 토지의 경우 망인이 사정받은 이후 제3자에게 소유권이 이전되었거나 그렇지 않다고 하더라도 1950년경 제3자에게 농지 분배되었다.
- ㉟ 피고 보조참가인은 1960. 10. 31. L 및 M 토지에 관해 각 소유권보존등기를 마친 이래 위 각 토지를 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의·무과실로 점유하여 왔으므로 위 각 토지에 관해 점유 내지 등기부취득시효가 완성되었다.

3. 판단

가. 관련 법리

임야조사부에 소유자로 등재되어 있는 자는 재결에 의하여 사정내용이 변경되었다는 등의 반증이 없는 이상 토지소유자로 추정되어 이를 원시취득하고(대법원 1998. 9. 8. 선고 98다13686 판결 참조), 소유권보존등기의 추정력은 그 보존등기 명의인 이외의 자가 당해 토지를 사정받은 것으로 밝혀지면 깨어지는 것이어서 등기명의인이 그 구체적인 승계취득 사실을 주장·입증하지 못하는 한 그 등기는 원인무효가 된다(대법원 1996. 6. 28. 선고 96다16247 판결 참조).

나. 망인과 사정명의인 O가 동일인인지 여부

1) 갑 제3~5호증의 각 기재, 이 법원의 이천시장에 대한 2019. 7. 12., 2019. 10. 18., 2019. 11. 18.자 각 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 망인과 사정명의인 O의 한자 성명이 동일한 사실, ② 토지조사부에 사정명의인 O의 주소가 기재되어 있지 않아 그 주소를 알 수는 없으나, 망인의 본적지가 '경기 이천군 V'이고 망인의 증손자녀인 원고 A, B, C, D, E, G이 모두 위 V에서 출생한 이상, 망인과 그 자손들은 위 V 일대에서 계속 거주한 것으로

보이는 점, ③ 위 V 부근에 망인과 동명이인인 O가 실제 거주하였다는 자료가 없는 점, ④ 사정명의인 O는 분할 전 P 토지, M 토지 외에 '경기 이천군 W 토지'도 사정받았는데, 위 W 토지에 관해서는 원고 A이 1980. 10. 15. 소유권보존등기를 마친 점 등을 종합하면, 망인과 사정명의인 O는 동일인이라고 봄이 상당하다.

2) 그렇다면 L 및 M 토지는 원고들의 선대인 망인이 사정받은 토지이므로, 위 각 토지에 관한 피고 보조참가인 명의의 각 소유권보존등기의 추정력은 깨어졌고, 이에 터 잡아 이루어진 피고 I, K 명의의 각 소유권이전등기도 원인 무효이다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 L 및 M 토지의 최종 상속인들인 원고들에게, 피고 I는 L 토지 중 별지 기재 원고별 각 지분에 관하여, 피고 K은 M 토지 중 별지 기재 원고별 각 지분에 관하여 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다. 그리고 피고 N조합은 원고들에게 L 토지에 관해 피고 N조합 명의로 마친 근저당권설정등기의 말소등기에 대한 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

다. 사정 이후 L 토지가 제3자에게 처분되거나 농지 분배되었는지 여부

1) 제3자에게 처분되었는지 여부 먼저 피고 보조참가인이 제출한 증거만으로는 망인이 사정 이후에 분할 전 P 토지를 제3자에게 처분하였다고 볼 만한 증거가 없다[피고 보조참가인은 분배농지부(올라 제1호증)의 '수분배자' 란과 상환대장(올라 제2호증)의 '전 소유자'란에 망인이 아닌 제3자의 성명이 기재되어 있다고 주장하나, 그 필체가 불분명하여 망인이 아닌 제3자의 성명이 기재되어 있다고 단정할 수 없다].

2) 제3자에게 농지 분배되었는지 여부 올라 제1호증의 기재에 의하면, 분배농지부에 '경기 이천군 P 전 195평'을 X이 분배받았다고 기재되어 있는 사실은 인정된다. 한편 갑 제6호증, 올라 제2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, X은 분할 전 P 토지 가운데 장차 S 토지로 분할된 부분을 농지 분배받은 것으로 보일 뿐이다. 따라서 위 인정 사실만으로는 사정 이후에 제3자가 L 토지를 농지 분배받았다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 분배농지상환대장이나 분배농지부는 분배농지확정절차가 완료된 후 상황에 필요한 사항을 기재하기 위하여 작성하는 서류이므로 그 기재 사실에 권리변동의 추정력을 인정할 수는 없다.

② 농지분배부에 X이 분배받은 것으로 기재된 면적은 195평인데, 분할 전 P 토지의 면적은 그보다 훨씬 넓은 390평이다.

③ S 토지의 폐쇄등기부 증명서와 토지대장에 의하면, 위 토지는 망인이 사정받았다가 X이 1960. 10. 30.자 상환 완료를 원인으로 하여 1970. 7. 15. 소유권이전등기를 마친 것으로 기재되어 있다.

3) 따라서 L 토지가 망인에게 사정된 이후 제3자에게 처분되거나 농지 분배되었다는 피고 보조참가인의 주장은 이유 없다.

라. 피고 보조참가인의 점유 내지 등기부취득시효 완성 여부

1) 취득시효는 소유의 의사로 당해 부동산을 평온·공연하게 점유할 것을 성립요건으로 하므로, 점유자가 점유개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 무단 점유한 것임이 입증된 경우, 특별한 사정이 없는 한 점유자는 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 가지고 있지 아니하다고 보아야 하므로, 이로써 자주점유의 추정은 깨어진다(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 판결 등 참조).

2) 살피건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 특정한 명의로 사정된 토지는 특별한 사정이 없는 한 사정명의인이나 그 상속인의 소유로 추정되고, 토지의 소유자가 행방불명되어 생사를 알 수 없다 하더라도 그가 사망하고 상속인도 없다는 점이 입증되거나 그 토지에 대하여 민법 제1053조 내지 제1058조에 의한 국가귀속 절차가 이루어지지 아니한 이상 그 토지가 바로 무주부동산이 되는 것이 아니며, 설령 국가가 이를 무주부동산으로 취득하여 국유재산법령의 절차를 거쳐 국유재산으로 등기를 마치더라도 국가에 소유권이 귀속되지 않는 점(대법원 2005. 5. 26. 선고 2002다43417 판결 등 참조), ② L 및 M 토지는 사정명의인이 있는 토지인데, 이러한 사실은 토지조사부 및 토지대장만 살펴봐도 쉽게 알 수 있는 점 등을 고려하면 피고 보조참가인의 위 각 토지에 관한 점유는 무단점유라고 봄이 타당하다. 따라서 피고 보조참가인의 점유에 대한 자주점유의 추정은 깨어졌으므로, 자주점유를 전제로 하는 피고 보조참가인의 위 항변은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

마. 소결론

따라서 L, M 토지의 최종 상속인들인 원고들에게, 피고 I는 L 토지 중 별지 기재 원고별 각 소유 지분에 관해, 피고 K은 M 토지 중 별지 기재 원고별 각 소유 지분에 관해 각 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있고, 피고 N조합은 L 토지에 관한 피고 N조합 명의의 근저당권설정등기의 말소등기에 대한 승낙의 의사표시를 할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박하영

별지