

서울중앙지방법원 2017. 5. 24 선고 2016가합534410 판결 [경정등기말소및부당이득반환청구등]

재판경과

대법원 2018. 11. 29 선고 2018다200730 판결

서울고등법원 2017. 12. 1 선고 2017나2027707 판결

서울중앙지방법원 2017. 5. 24 선고 2016가합534410 판결

전 문

원고 원고 (소송대리인 법무법인 평호 담당변호사 김영희 외 1인)

피고 피고 1 외 4인 (소송대리인 법무법인 서울센트럴 외 1인)

변론종결 2017. 5. 10.

판결선고 2017. 5. 24.

주 문

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

청구 취지

원고에게, 피고 1, 피고 2, 피고 3, 피고 4는 별지1 목록 기재 각 토지에 관하여 서울중앙지방법원

중부등기소 1952. 7. 20. 접수 제1744호, 제1745호로 마친 각 경정등기, 별지1 목록 제2, 3항 토지에 관하여 같은 등기소 2004. 8. 4. 접수 제39798호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 피고 우◇기업 주식회사(이하 '우◇기업'이라 한다)는, 별지1 목록 제1, 5항 토지 중 별지2 도면 표시 (13), (14), (15), (16), (17), (18), (19), (20), (13)의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠부분 40.66㎡, 같은 도면 표시 (4), (5), (6), (7), (8), (22), (4)의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡부분 74.4㎡, 같은 도면 표시 (10), (11), (12), (21), (10)의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉢부분 2.3㎡에 관하여 같은 등기소 1971. 4. 19. 접수 제9367호로 마친 각 소유권이전등기, 별지1 목록 제1항 토지 중 별지2 도면 표시 (1), (2), (3), (4), (22), (8), (9), (10), (21), (12), (13), (20), (19), (18), (17), (16), (15), (1)의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉣부분 165.6㎡ 중 133.6/165.6 지분에 관하여 같은 등기소 1990. 5. 9. 접수 제19848호로 마친 소유권이전등기, 별지1 목록 제1, 4항 토지 중 별지2 도면 표시 (1), (2), (3), (4), (22), (8), (9), (10), (21), (12), (13), (20), (19), (18), (17), (16), (15), (1)의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉣부분 165.6㎡ 중 32/165.6 지분에 관하여 같은 등기소 1990. 10. 15. 접수 제45335호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하고, 2,375,035,230원 및 이에 대하여 이 사건 소장 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈과, 이 사건 소장 송달 다음 날부터 별지1 목록 제1항 토지의 인도 완료일까지 월 25,688,633원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 망 소외 1의 호주상속인으로 당시 법에 따라 망 소외 1을 단독으로 상속한 사람이다.
- 2) 피고 1, 피고 2, 피고 3, 피고 4(이하 '피고 1 등'이라 한다)는 망 소외 2와 망 소외 6의

상속인들이다.

3) 피고 우◇기업은 망 소외 2가 1969. 3. 29. 서울 중구 봉래동 1가 7에서 토지건물 매매업 및 임대업을 목적으로 설립한 회사이다.

4) 망 소외 1과 소외 2는 형제지간이다.

나. 소유권이전등기 및 경정등기

1) 소외 1은 1947. 3. 30. 소외 3, 소외 4로부터 서울 중구 (주소 3 생략) 대지 12평 3홉, (주소 4 생략) 대지 7평, (주소 5 생략) 대지 9평, (주소 6 생략) 대지 60.4평, (주소 7 생략) 대지 25평, (주소 8 생략) 대지 0.70평(이하 '이 사건 토지'라 한다) 및 지상 건물(이하 이 사건 토지와 지상 건물을 합하여 '이 사건 부동산'이라 한다)을 매수하고, 이 사건 부동산에 대하여 가등기가처분을 받아 서울중앙지방법원 중부등기소 1947. 7. 5. 접수 제13415호로 가등기를 마쳤다.

2) 소외 1은 1951. 2. 11. 전쟁 중 사망하였는데, 소외 1의 사망 사실을 모르던 원고의 모친 망 소외 8이 위 등기소 1952. 6. 8. 접수 제1213호로 이 사건 부동산에 관하여 소외 1 명의로 1947. 3. 30. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 소외 2는 신청착오를 이유로 위 등기소 1952. 7. 20. 접수 제1744호로 이 사건 부동산에 기재된 소외 1의 주소를 소외 2의 주소지인 '서울 종로구 (주소 2 생략)'으로, 접수 제1745호로 소외 1의 성명을 '소외 2'로 각 경정등기(이하 '이 사건 각 경정등기'라 한다)를 마쳤다.

다. 토지의 분할 · 합병 및 소유권의 이전

이 사건 토지는 다음 표 기재와 같이 분할, 합병되고 피고들에게 소유권이 이전되어 별지1 목록 기재 각 토지로 되었다.

분할·합병 내역(번지만 기재)	소유자	소유권이전 원인
4-2	4-2(별지1 목록 제1항 토지)	피고 우◇기업
5-5	5-5(별지1 목록 제2항 토지)	① 소외 6
→ ② 피고 1 등에게 상속	② 소외 6 사망	
5-6	5-6(별지1 목록 제3항 토지)	① 소외 6
→ ② 피고 1 등에게 상속	② 소외 6 사망	

분할·합병 내역(번지만 기재)	소유자	소유권이전 원인
6-2	6-2(별지1 목록 제4항 토지)	
6-3(4-2에 병합)	피고 우◇기업	1971. 2. 18. 매매(32/165.6 지분)
	1990. 2. 22. 매매(133.6/165.6 지분)	
7	7(별지1 목록 제5항 토지)	피고 우◇기업
7-1(4-2에 병합)		
8-2	8-2(4-2에 병합)	피고 우◇기업

라. 건물 철거 및 건축

피고 우◇기업은 1970. 2. 14.경 이 사건 토지 지상 건물을 철거한 후 서울 중구 (주소 3 생략) 토지 위에 철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 영업소 및 사무실 건물을 건축하여 위 토지를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1부터 9, 11호증, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

소외 2는 소외 1 소유의 이 사건 토지에 관하여 자신의 주소와 성명으로 경정등기를 하여 소외 1의 소유권을 침해하였으므로, 소외 2로부터 소유권을 이전받거나 그 지위를 상속한 피고들은 소외 1을 상속한 원고에게 청구취지 기재 경정등기 및 소유권이전등기를 말소할 의무가 있고, 피고 우◇기업은 법률상 원인 없이 별지1 목록 제1항 토지가 포함된 서울 중구 (주소 3 생략) 토지 위에 건물을 소유하여 임료 상당의 이익을 얻었으므로 이 사건 소장 송달일부터 역산한 10년간의 임료인 2,375,035,230원 및 이에 대한 지연손해금과 이 사건 소장 송달 다음 날부터 위 토지 인도 완료일까지 월 25,688,633원을 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 경정등기의 무효 여부

이 사건 각 경정등기가 마쳐지기 전의 소유자로 등기된 '소외 1'과 경정등기으로써 소유자로 등기된 '소외 2'가 동일인이 아니라는 점에 관하여는 다툼이 없으므로, 이 사건 각 경정등기는 등기명의인의 동일성을 해치는 방법으로 이루어져서 그 등기가 타인을 표상하는 결과에 이른 경우에 해당한다. 따라서 특별한 사정이 없는 한, 소외 2 명의로 마쳐진 이 사건 각 경정등기 및 그 이후의 소유권이전등기는 모두 무효의 등기이므로(2004. 11. 12. 선고 2004다36475 판결 참조), 피고들은 소외 1을 상속한 원고에게 청구취지 기재 경정등기 및 소유권이전등기 말소절차를 이행할 의무가 있고, 피고 우◇기업은 별지1 목록 제1항 토지를 점유하여 얻은 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들의 주장

① 소외 1 명의의 소유권이전등기는 소외 1이 사망한 이후에 마쳐져 원인 무효의 등기이므로 이 사건 토지는 원고 소유가 아니고, ② 이 사건 토지는 소외 1의 부 소외 5가 매수하였다가 소외 2에게 증여한 것이고, 그렇지 않다고 하더라도 소외 2 및 피고들은 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의, 무과실로 점유하여 취득시효 완성되었으므로 이 사건 각 경정등기 및 그 이후의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기이다.

2) 말소등기 청구 권원에 대한 판단

소외 1은 서울중앙지방법원 중부등기소 1952. 6. 8. 접수 제1213호로 1947. 3. 30. 매매를 원인으로 하여 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데 망인은 그보다 1년 4개월 이상 앞선 1951. 2. 11. 사망한 사실은 앞에서 본 바와 같고, 원고 스스로도 소외 1이 직접 등기 신청을 한 것이 아니라 원고의 모 소외 8이 소외 5의 도움을 받아 소유권이전등기를 마쳤다고 주장하는 점, 소외 1의 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 등기 원인은 1947. 3. 30. 매매로 가등기가 마쳐진 1947. 7. 5.보다도 앞서고 있는 사실은 앞에서 본 바와 같으므로 매매예약 및 가등기 이후에 소외 1이 실제로 매매예약 완결권을 행사하였다고 보기 어려운 점 등에 비추어보면, 위 소외 1 명의의 소유권이전등기는 원인무효의 등기이고, 소외 1이 소유권을 적법하게 취득한 것으로 추정될 수는

없다(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다82028 판결 참조. 대법원 1997. 11. 28. 선고 95다51991 판결은 1972. 7. 26. '1972. 7. 26. 매매예약'을 원인으로 하여 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기를 마치고, 망인이 1975. 11. 25. 사망하기 전인 '1972. 10. 26. 매매'를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 경우로서 이 사건과는 사안을 달리한다).

따라서 원고에게는 피고들에게 이 사건 각 경정등기 및 그 이후의 소유권이전등기 말소를 청구할 수 있는 권원이 인정되지 않는다(대법원 2005. 9. 28. 선고 2004다50044 판결 참조).

2) 실체관계에 부합하는 등기 여부에 대한 판단

가) 이 사건 토지가 소외 5가 매수하여 소외 2에게 증여하였음을 인정할 아무런 증거가 없다.

나) 그러나 소외 2 및 피고들이 이 사건 토지를 20년 이상 점유한 사실은 다툼이 없고, 그 점유는 민법 제197조 제1항에 의하여 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정되어 늦어도 원고가 이 사건 소를 제기한 2016. 6. 13.부터 20년을 역산한 1996. 6. 13.에는 점유취득시효가 완성되었다.

따라서 명의인의 동일성이 인정되지 않는 위법한 경정등기가 마쳐졌다 하더라도 경정 후 명의자의 권리관계를 표상하는 결과에 이르렀고 그 등기가 실체관계에도 부합하는 경우에 해당하므로(대법원 1996. 4. 12. 선고 95다2135 판결 참조), 이 사건 각 경정등기 및 그 이후 소유권이전등기는 유효하다.

원고는 소외 2가 점유 개시 당시 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 이 사건 토지를 무단 점유하였고 피고들은 소외 2의 위 점유를 승계하였으므로 타주점유라고 주장한다.

그러나 이 사건 각 경정등기는 등기관이 형식적 심사를 거쳐 마쳐졌고 그 과정에 어떠한 절차적 하자가 있었다고 볼 증거가 없는 점, 소외 1 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 지 불과 약 1개월 만에 이 사건 각 경정등기를 마친 점, 소외 5를 비롯한 소외 1의 가족들은 소외 1이 살아있는 줄로 알고 1962. 6. 13.에야 사망신고를 하였는데 소외 2가 살아있는 소외 1의 소유권을 침해하는 줄 알면서 무단으로 이 사건 각 경정등기를 한 후 점유하였다고 보기 어려운 점, 원고는 1977. 12. 12.

토지대장을 열람하여 이 사건 각 경정등기 사실을 알았다고 하는데 30년에 가까운 기간 동안 특별한

조치를 취하지 않은 점 등에 비추어보면, 이 사건 각 경정등기가 등기명의인의 동일성을 해치는 방법으로 이루어졌다는 사실만으로는 소외 2가 점유 개시 당시 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 점유하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 토지에 관한 피고들 명의의 소유권이전등기는 실체관계에 부합하여 유효한 등기이다.

4. 결론

그렇다면, 이 사건 토지가 원고의 소유여서 피고들이 원고의 소유권을 침해하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없으므로, 원고의 이 사건 청구를 모두 기각한다.

재판장 판사 임태혁 판사 김선희 판사 김수민

[별지 각 생략]