

대구지방법원 2020. 11. 5 선고 2019가단19013 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

변 론 종결종결 20. 10. 15.

판 결 선 고 2020. 11. 5.

주 문

1. 이 사건 소 중 별지 목록 순번 4, 5 기재 토지에 관한 소유권이전등기 말소등기청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게, ① 별지 목록 순번 1 내지 3 기재 토지에 관하여 대구지방법원 청도등기소 1995. 6. 24. 접수 제19387호로 마친 소유권보존등기 말소등기절차를 이행하고, ② 같은 목록 순번 4, 5 기재 토지에 관하여 대구지방법원 청도등기소 1995. 6. 24. 접수 제19388호로 마친 소유권이전등기 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 순번 1 내지 3 토지의 등기

(1) 별지 목록 순번 1, 2 기재 토지는, 2015. 10. 12. 경북 청도군 D리(이하 같은 리에 있는 토지는 지번만 표시한다) E 임야 1,587㎡(이하 ‘분할 전 E 임야’라 한다)로부터 분할되었다. 별지 목록 순번 3 토지는, 순번 1, 2 토지 등이 분할되고 남은 E로부터 2016. 2. 17. 등록전환되었고, 같은 해 3. 22. 지목이 현재와 같이 변경되었다.

(2) 분할 전 E 임야는 F(1868년생, 1958. 10. 5. 사망)이 1917. 10. 29. 사정받았다.(3) 피고는 1995. 6. 24. 분할 전 E 임야에 관해 구 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(법률 제4502호, 이하 ‘특별조치법’이라 한다1))에 따라 소유권보존등기를 마쳤고, 분할되어 나온 별지 목록 순번 1 내지 3 토지 소유권을 계속 보유하고 있다.

나. 별지 목록 순번 4, 5 토지의 등기

(1) 별지 목록 순번 4, 5 토지(이하 각 ‘이 사건 4 토지’, ‘이 사건 5 토지’라 하고, 순번 1 내지 3 기재 토지도 같은 방식으로 약칭한다)는, 2016. 6. 29. G 임야 3,174㎡(이하 ‘분할 전 G 임야’라 한다)로부터 분할되었다.

(2) 분할 전 G 임야는 1917. 12. 7. H가 사정받았고, 1936. 8. 13. 같은 해 7. 7. 매매를 원인으로 I 앞으로 소유권이전등기가 넘어갔다.

(3) 피고는 1995. 6. 24. 분할 전 G 임야에 관해 특별조치법에 따라 I로부터 소유권이전등기를 넘겨받았다.

(4) 피고는 2015. 6. 22. 분할 전 G 임야를 매도하고, 다음 날 소유권이전등기를 넘겨주었다.

다. 원고의 지위

원고는 F의 증손자이자, J(1981. 3. 30. 사망)의 손자이다. 원고 부친 K는 1970. 10. 27. 사망했다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6, 20, 36, 49호증, 을 제2호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 4, 5 토지에 관한 소

가. 원고의 주장

이 사건 4, 5 토지가 분할되어 나온 분할 전 G 임야는 원고의 증조부 또는 조부가 I으로부터 매수한 것이다. 피고가 허위인 보증서에 기초해 특별조치법에 따라 마친 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 적법성에 관한 판단

제출된 증거를 통틀어 보아도, 원고의 선대에서 이 사건 4, 5 토지를 매수했다고 인정하기 부족하다. 원고가 소유권이전등기청구권을 인정받지 못하는 이상, 피고 앞으로 마친 소유권이전등기 말소를 구하는 이 부분 소는 피보전채권 없이 제기된 것이어서 부적법하다(대법원 1994. 11. 8. 선고 94다31549 판결 등 참조).

3. 이 사건 1 내지 3 토지에 관한 청구

가. 청구원인에 관한 판단

(1) 원고의 주장

피고는 허위인 보증서에 기초해 분할 전 E 임야에 관해 특별조치법에 따라 소유권보존등기를 마쳤다. 그 토지가 분할되어 나온 이 사건 1 내지 3 토지에 관해 원고는 상속인으로서 원인무효인 소유권보존등기 말소를 구한다.

나. 판단

(1) 기본 법리

특별조치법에 따라 등기를 마친 사람이 보증서나 확인서에 기재된 것과 다른 원인으로 권리를 취득했음을 주장하더라도, 특별조치법의 적용을 받을 수 없는 날 취득했다고 하거나, 주장하는 내용이 전혀 구체적이지 않다거나 그 자체로 허구임이 분명하다는 등 특별한 사정이 없는 한 실체적 권리 관계에 들어맞는 등기라는 추정력이 없어지지 않는다. 새로 주장한 취득원인 사실이 거짓임을 의심할 만큼 다른 자료에 의해 증명되어야 무효인 등기가 된다(대법원 2001. 11. 22. 선고

2000다71388, 71395 전원합의체 판결 참조). 새로 주장한 취득원인 사실이 명의신탁 해지인 경우에도 이러한 법리가 적용된다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다116536 판결 참조).

특별조치법에 따른 등기를 하는데 필요한 보증인이 권리변동관계를 잘 모르는 채 보증서를 썼다는 사유만으로는 그 등기의 추정력이 깨진다고 할 수 없다(대법원 2015. 5. 28. 선고 2015다1468 판결 참조).

(2) 판단

(가) 피고는, ① L파 25세손 ‘M’의 아들 ‘N’과 ‘O’의 후손들로 형성된 종중으로서(선조가 밀양시 P리에서 살았기 때문에 ‘Q파’로 부른다), ② 분할 전 E 임야를 종중원인 원고 증조부 F(28세손, 족보명 ‘R’)의 이름을 빌려 사정받고 그의 아들 J(족보명 ‘S’)을 통해 관리해왔으며, ③ J이 살아 있을 때 명의신탁을 해지하고 소유권을 피고 앞으로 돌려놓기로 합의했다고 주장한다.

(나) 갑 제4, 8 내지 10호증의 기재, 증인 T의 증언에 의하면, ① 분할 전 E 임야 소유권보존등기의 기초가 된 보증서는, 피고가 1970. 1. 15. 그 토지를 매수했다는 내용인데, ② 보증서를 작성한 T, U, V은, 실제 그 토지에 관한 권리가 누구에게 있는지는 잘 몰랐다는 ‘진술서’를 원고에게 써준 사실을 인정할 수 있다. 그러나 보증서에 적힌 취득원인이 사실과 다름은 피고 역시 인정하면서, 명의신탁 해지에 의해 권리를 취득했다고 주장하고 있다. 앞서 본 법리에 따라, 원고는 피고가 새로 주장한 취득원인 사실이 거짓임을 증명해야 한다.

(다) 갑 제24, 36호증의 기재에 의하면, 피고가 W(원고의 형이다)를 상대로 X, Y, Z, AA 임야에 관해 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라는 소(이 법원 2004가단122649)를 제기했으나, 각하 판결이 확정된 사실을 인정할 수 있다. 그러나 각하 판결의 이유는, 피고가 대표자를 선임하고 소 제기를 결의한 총회 소집절차에 하자가 있었다는 것뿐이다. 토지의 실체적 권리관계, 즉 명의신탁되었던 것이 맞는지 거기서 판단하지 않았다.

(라) 그 밖에 제출된 증거를 통틀어 보아도, 피고가 주장하는 취득원인 사실이 진실이 아니라고 인정하기 부족하다. 피고의 소유권보존등기가 적법하다는 추정이 뒤집혔음을 전제로 한 원고 주장은 이유 없다.

[원고는 소유권보존등기를 신청한 AB가 피고의 적법한 대표자가 아니라는 주장도 하나, 등기가

실체관계에 들어맞는다는 추정을 뒤집지 못한 이상 그 자체만으로 무효 사유가 되지는 않는다(대법원 2012. 7. 5. 선고 2010다82615 판결 등 참조)]

[원고는 피고가 실재하지 않는다는 주장도 하나, 그렇다면 실질적 소송관계가 생길 수 없어 이 사건 소 자체가 부적법하게 되고(대법원 2017. 5. 17. 선고 2016다274188 판결 등 참조), 실제 등기행위를 했다는 AB를 상대로 말소를 구해야 할 것이다(대법원 2019. 5. 30. 선고 2015다47105 판결 등 참조)]

4. 결 론

이 사건 소 중 별지 목록 순번 4, 5 기재 토지에 관한 소유권이전등기 말소등기청구 부분은 부적법하므로 각하한다. 원고의 나머지 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사 김은구

(별지)

부동산의 표시

1. 경북 청도군 AC 임야 592㎡
2. AD 임야 495㎡
3. AE 종교용지 469㎡
4. G 임야 2,058㎡
5. AF 임야 1,116㎡

끝.

1) 1985. 12. 31. 이전 사실상 양수하거나 상속받았으나 소유권보존등기가 되어 있지 않은 부동산이면 이 법의 적용을 받을 수 있다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다116536 판결 등 참조).

