

대구지방법원 2022. 9. 15 선고 2019가단19020 판결 [소유권이전등기말소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 가야종합법률사무소

담당변호사 도낙회(소송구조)

피 고 B

소송대리인 변호사 김경환

소송복대리인 변호사 이성림

변 론 종 결 2022. 8. 25.

판 결 선 고 2022. 9. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 경북 청도군 C 전 1,078㎡에 관하여, 대구지방법원 청도등기소 2007. 7. 20. 접수 제13405호로 마쳐진 소유권이전등기의 말소절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 경북 청도군 C 전 1,078㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 원고의 부친 망 D 명의로 1963.

4. 26. 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 피고의 부친 E은 1979. 9. 11. 이 사건 토지에 관하여 구 부동산 소유권이전등기 등에 관한

특별조치법(1977. 12. 31. 법률 제3094호, 실효, 이하 ‘특별조치법이라 한다)에 따라 1973. 11. 7.

매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, 이후 피고는 2007. 7. 20. 이 사건 토지에 관하여 1995.

2. 26. 증여를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다. 다. 원고는 E, 피고를 사문서위조 등 혐의로

고소하였으나 혐의 없음의 불기소처분이 내려졌다(부산지방검찰청 2019형제56975호,

대구지방검찰청 2021형제11151호). 부산지방검찰청 2019형제56975호 불기소결정서에 기재된

불기소 이유의 결론 부분은 아래와 같다.

“○ F은 E의 요청을 받고 E과 G(원고의 조부) 사이의 이 사건 매매계약을 작성하였다고

진술(제87~88쪽 수사보고)하여 피의자들(피고, E)의 주장에 부합한다. ○ 살피건대, 1973년

당시의 실정에 비추어 이 사건 매매계약서의 형식에 일부 미비점이 있고, 영수증 등 객관적 증거가

없다는 사정만으로 이 사건 매매계약서가 위조되었다고 단정하기 어려운 점, 이 사건 토지에 대하여

당시 시행 중이던 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법에서 정하는 절차에 따라

소유권이전등기가 경료된 점, F은 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법에 따른 보증서의

보증인이었던 점(제26쪽 보증서), 1996년 이후부터 피의자들이 이 사건 토지에 대한 세금을 납부한

점이 확인되고(제218~226쪽 과세증명서), 1996년 이전 자료는 전산화 이전 시점이어서 확인이

불가능한 것인 점(제230쪽 수사보고), 피의자들은 20년 이상 이 사건 토지를 사용·수익하고 있는

것으로 확인되는 점 등의 사정이 인정된다. ○ 위와 같은 사정을 종합하면, 고소인(원고)의

주장만으로는 피의자들이 이 사건 매매계약을 위조하였다고 단정하기 어렵고, 달리 피의사실을

인정할 증거가 없다.”

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 6, 7, 9, 17, 18, 22호증, 을 제4, 9호증의 각 기재, 변론

전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

이 사건 토지는 원고의 부친 망 D가 소유하던 것인데, D는 1970. 10. 27. 사망하였으므로 E이 D로부터 1973. 11. 7. 매수하는 것은 불가능하고, 보증서를 작성한 H, F, I은 이 사건 토지에 대하여 모른다고 하였다. 따라서 E은 허위인 보증서에 기초해 이 사건 토지에 관해 특별조치법에 따라 소유권이전등기를 마쳤으므로 그 등기는 원인무효이고, E은 자신이 넘겨간 등기가 원인무효임에도 불구하고 자신의 아들인 피고에게 증여를 원인으로 소유권이전등기를 한 것이므로, 피고의 등기 또한 원인무효이다. 원고는 망 D의 상속인으로서 원인무효인 피고 명의의 소유권이전등기의 말소를 구한다.

나. 피고의 주장

피고의 부친 E이 1973. 11. 7. 원고의 조부인 G로부터 이 사건 토지를 매수하였다가 피고에게 증여하였다. 설령 특별조치법에 의한 소유권이전등기가 다소 법률상 문제가 있다 하더라도 피고의 등기부취득시효가 완성되었다.

3. 판단

가. 기본 법리

특별조치법에 의하여 마친 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 위 특별조치법 소정의 보증서나 확인서가 허위 또는 위조된 것이라거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라는 입증이 없는 한 그 소유권보존등기나 이전등기의 추정력은 깨어지지 않는 것이며, 여기서 허위의 보증서나 확인서라 함은 권리 변동의 원인에 관한 실체적 기재 내용이 진실에 부합하지 않는 보증서나 확인서를 뜻하는 것인바, 위 특별조치법이 부동산의 사실상의 양수인에 대하여 그 권리 변동 과정과 일치하지 않는 등기를 허용하는 것임에 비추어 보증서나 확인서상의 매도인 명의나

매수일자의 기재가 실제와 달리 되어 있거나 보증서에 구체적 권리 변동 사유의 기재가 생략되고 현재의 권리 상태에 대해서만 기재되어 있다 하더라도 그것만으로는 바로 그 등기의 적법추정력이 깨어진다고 할 수 없다(대법원 2000. 10. 27. 선고 2000다33775 판결 등 참조).

특별조치법에 의한 소유권이전등기는 소유명의인으로부터 직접 양수한 경우뿐만 아니라 제3자를 거쳐 양수한 경우에도 허용된다고 할 것이므로 위 보증서나 확인서상의 매수일자가 소유명의인의 사망일자보다 뒤로 되어 있다고 하여 이것만으로는 그 등기의 적법추정력이 깨어져서 등기가 실제적 권리관계에 부합하는 점에 관한 증명책임이 피고에게 전환되는 것은 아니다(대법원 1988. 5. 24. 선고 87다카1785 판결 등 참조).

특별조치법에 따라 등기를 마친 자가 보증서나 확인서에 기재된 취득원인이 사실과 다름을 인정하더라도 그가 다른 취득원인에 따라 권리를 취득하였음을 주장하는 때에는, 특별조치법의 적용을 받을 수 없는 시점의 취득원인 일자를 내세우는 경우와 같이 그 주장 자체에서 특별조치법에 따른 등기를 마칠 수 없음이 명백하거나 그 주장하는 내용이 구체성이 전혀 없다든지 그 자체로서 허구임이 명백한 경우 등의 특별한 사정이 없는 한 위의 사유만으로 특별조치법에 따라 마쳐진 등기의 추정력이 깨진다고 볼 수는 없으며, 그 밖의 자료에 의하여 새로이 주장된 취득원인 사실에 관하여도 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되어야 그 등기의 추정력이 깨진다(대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다295677 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고는 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의 기초가 된 보증서를 제출하지 못하면서, H, F, I이 작성한, “실제 특별조치법에 의한 토지에 관한 권리가 누구에게 있는지는 잘 모른 채 J과 K의 말만 믿고 보증인으로 도장을 찍었다”는 내용의 ‘진술서’(갑 제12 내지 16호증)를 제출하고 있을 뿐이다(H, F, I은 그 무렵 청도군 L, M 등 주변 토지들에 대하여 보증서를 작성한 사람들이다). 이러한 사실만으로는 E이 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 위해 제출한 보증서나 확인서가 허위 또는 위조된 것이라는 점이 입증되었다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한, D로부터 매수하지 아니하였음은 피고 역시 인정하면서, 피고의 부친 E이 1973. 11. 7.경 원고의 조부 G로부터 이 사건 토지를 매수하였다가 피고에게 증여하였고 주장하고 있는바, E, 피고가 사문서위조 등 고소사건에서 혐의 없음의 불기소처분을 받은 점, 증인 E은 이 법정에 증인으로 출석하여 'G로부터 이 사건 토지를 매수하였다'고 증언한 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 주장하는 취득원인 사실이 진실이 아니라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 E의 소유권이전등기가 적법하다는 추정이 뒤집혔음을 전제로 한 원고 주장은 이유 없다.

다. 피고의 등기부취득시효 완성에 관하여

민법 제245조 제2항은 "부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실 없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다."고 규정하고 있다.

등기부취득시효의 요건인 '부동산의 소유자로 등기한 자'에서 말하는 등기는 적법유효한 등기일 필요는 없고 무효의 등기라도 관계없고(대법원 2015. 2. 12. 선고 2013다215515 판결 등 참조), 토지가 매매 등을 원인으로 양도되고 이에 따라 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 대지의 소유자로 등기한 자는 특별한 사정이 없는 한 등기할 때에 그 토지의 인도를 받아 점유를 얻은 것으로 보아야 한다(대법원 2013. 7. 11. 선고 2012다201410 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 토지에 관하여 2007. 7. 20. 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같고, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 더하면 피고가 위 토지를 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실 없이 점유하였다고 봄이 타당하므로, 피고는 이 사건 토지를 시효 취득하였다. 따라서 원고의 주장과 같이 특별조치법상의 보증서가 허위로 작성되었다고 하더라도, 이 사건 토지에 관한 피고 명의의 소유권이전등기는 실체적 권리관계에 부합하는 유효한 등기라고 할 것이어서 피고의 항변은 이유 있고, 결국 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김성열