

대전지방법원 서산지원 2020. 5. 6 선고 2018가단57549 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

원고들 소송대리인 변호사 김신철, 권영원

피 고 1. H

2. I

3. J

4. K

5. L

6. M

7. N

8. O

9. P

10. Q

피고들 소송대리인 법무법인 청주로

담당변호사 유재풍

변 론 종 결 2020. 3. 18.

판 결 선 고 2020. 5. 6.

주 문

1. 충남 태안군 R 답 1970㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 705㎡에 관하여,
가. 피고 N는 피고 H에게 대전지방법원 태안등기소 2013. 1. 8. 접수 제388호로 마친
소유권이전등기의 말소등기절차를,
나. 피고 H는 피고들에게 별지 목록1 중 인정상속지분란 기재 상속분에 대한 대전지방법원
태안등기소 2010. 3. 10. 접수 제3920호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를,
다. 피고들은 S에게 별지 목록1 중 인정상속지분란 기재 상속분에 대한 대전지방법원 태안등기소
1993. 10. 22. 접수 제14930호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/20은 원고들이, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

청 구 취 지

주문 제1의 가.항 및 충남 태안군 R 답 1970㎡(이하 ‘R토지’라 한다) 중 별지 도면 표시 1 ~ 12, 40 ~ 49, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ)부분 705㎡{이하 ‘(ㄱ)토지’라 한다}에 관하여, 피고 H는 피고들에게 별지 목록1 중 주장상속지분란 기재 상속분에 따라 대전지방법원 태안등기소 2010. 3. 10. 접수 제3920호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고들은 S에게 대전지방법원 태안등기소 1993. 10. 22. 접수 제14930호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 사실의 인정

갑 제1호증 내지 제4호증, 제9호증, 제10호증, 제13호증, 을 제1호증, 제5호증, 제15호증의 각 기재와 증인 T, U의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음 사실을 인정할 수 있다.

가. 당사자들의 관계

- 1) 원고 A은 V(1999. 4. 6. 사망)의 배우자, 원고 A을 제외한 나머지 원고들은 V의 자녀들로서 별지 목록2 기재와 같이 V의 재산을 상속하였다.
- 2) 피고 H는 W(2010. 1. 13. 사망)의 배우자, 피고 H를 제외한 나머지 피고들과 X은 W의 자녀들로서 별지 목록1 중 인정상속지분란 기재 상속지분과 같이 W의 재산을 상속하였다.
- 3) S은 1960. 3. 4. 사망하였는데, 그 자녀들로서 장남 Y, 차남 T, 삼남 Z과 딸 4명이 있었다.

나. R토지에 대한 매매계약과 소유권이전등기

- 1) R토지는 별지 도면 표시 40, 12를 연결한 논둑을 경계로 하여 (ㄱ)토지와 같은 도면 표시 40, 12 ~ 40의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 1265㎡{이하 ‘(ㄴ)토지’라 한다}로 나누어져 있다.
- 2) S은 1926. 1. 22. R토지에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고 장남인 Y은 S의 사망일인 1960. 3. 4. 이전에 이를 증여받았으나 자신 앞으로 소유권이전등기를 마치지 않았다.
- 3) S이 사망한 후 Y은 Z에게 (ㄱ)토지를 증여하였고, Z은 자신 앞으로 소유권이전등기를 마치지 않은 채 (ㄱ)토지에서 농사를 짓다가 1973. 5. 3. AA에게 (ㄱ)토지를 매도하였고, 그 매매계약서에 T은 Z의 대리인으로 T 자신의 도장을 날인하였다.
- 4) 그리고 AA은 1981. 1. 20. V에게 (ㄱ)토지를 매도하였고, V는 자신 앞으로 소유권이전등기를 마치지 않은 채 그 무렵부터 위 토지를 점유하였다.

5) 또한 Y은 1973. 5. 3. 이후 W에게 (ㄴ)토지를 매도하였는데, W은 매매 당시 자신 앞으로 소유권이전등기를 마치지 않고 있다가 1993. 10. 22. R토지에 관하여 구 부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(법률 제4502호)에 기하여 1980. 10. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

그런데 W은 위와 같이 소유권이전등기를 마치기 위하여 1993. 7. 22. 확인서발급신청서를 작성하였는데 위 신청서에는 W이 1980. 10. 5. S 또는 AB으로부터 R토지를 매수하였다는 취지가 기재되어 있고, 1993. 7. 12. 작성된 보증서(이하 ‘이 사건 보증서’라 한다)의 보증인으로 AC, U, T이 기재되어 있으나 U과 T은 W이 대장상 소유자로 기재된 S 또는 AB으로부터 R토지를 매수하여 소유하고 있는지는 확인하지 않았다.

6) W이 2010. 1. 13. 사망하자 그 배우자인 피고 H(상속지분 3/23지분)는 2010. 3. 9. 자녀들인 X, 피고 H를 제외한 나머지 피고들(각 상속지분 2/23지분)과 사이에 R토지를 피고 H 자신이 단독상속하기로 협의한 후 2010. 1. 13. 상속재산협의분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

7) 피고 N는 2013. 1. 8. R토지에 관하여 2013. 1. 3. 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. R토지 관련 선행소송

1) 원고 A은 피고 N를 상대로 (ㄴ)토지 중 141/705지분에 대한 취득시효완성을 원인으로 하는 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소송(대전지방법원 서산지원 2016가단6615, 이하 ‘선행소송’이라고만 한다)을 제기하였으나 2017. 9. 19. ‘원고 A의 (ㄴ)토지에 대한 취득시효완성은 인정되나 피고 N는 W의 상속인이 아니라 취득시효 완성 후의 새로운 이해관계인’이라는 이유로 원고 A의 청구를 기각하는 판결을 선고받았다.

2) 이에 원고 A은 항소(대전지방법원 2017나111916)하였으나 2018. 9. 7. 원고 A의 항소를 기각하는 판결을 선고받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

라. (ㄴ)토지의 점유

V가 (ㄱ)토지에 대한 매매계약서를 작성한 1981. 이후 V 자신 또는 자신의 처남인 AD이 선행소송의 판결확정 무렵인 2018. 10. 무렵까지 이를 점유하였는데, W이나 피고들은 선행소송이 진행 중이던 2017. 무렵까지는 V나 AD에게 소유권을 주장하지 않았을 뿐 아니라, 피고 H는 V의 상속인들에게 (ㄱ)토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳐줄 의무가 있다는 사실을 인정하는 취지의 발언을 하였다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

(ㄱ)토지의 소유자였던 S은 아들인 Y에게, Y은 동생인 Z에게 (ㄱ)토지를 차례로 증여하였고, Z은 AA에게, AA은 다시 V에게 이를 매도하였는데, 피고들의 피상속인인 W이 허위인 이 사건 보증서를 이용하여 (ㄱ)토지를 포함한 R토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으므로, W의 (ㄱ)토지에 관한 소유권이전등기는 원인무효의 등기이다.

따라서 AA에게 소유권이전등기청구권을 가지는 원고들은 AA, Z, Y, S을 순차로 대위하여 피고들에게 (ㄱ)토지에 관한 소유권이전등기의 말소등기절차의 이행을 구한다.

나. 피고들의 주장

피고들은 W이 R토지를 매수한 후 구 부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(법률 제4502호)에 기하여 소유권이전등기를 마쳤으므로 원고들의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

3. 판단

가. 본안전항변에 관한 판단

피고들은 원고들이 선행소송의 패소판결이 확정된 후 그와 동일한 청구권원으로 이 사건 소를 제기하였는데 이는 기판력에 반하므로 이 사건 소는 각하되어야 한다고 주장한다.

살피건대, 위 인정사실에 의하면 선행소송은 취득시효완성을 청구원인으로 하였고, 이 사건 소는 원고들이 AA에게 가지는 소유권이전등기청구권을 피보전채권으로 하여, AA, Z, Y, S을 순차로 대위하여 피고들에게 소유권이전등기의 말소등기절차이행을 구하는 소송이므로, 피고들의 위 주장은

이유 없다.

나. 본안에 관한 판단

1) 구 부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호, 실효)에 의한 등기도 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되므로, 그 추정의 번복을 구하는 당사자가 그 등기의 기초가 된 위 법 소정의 보증서나 확인서가 허위로 작성되었다거나 위조되었다든지 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라는 것을 주장·입증하여야 하고, 그 등기의 추정력을 번복하기 위한 입증의 정도는 등기의 기초가 된 보증서나 확인서의 실체적 기재 내용이 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되어야 하며, 그와 같은 입증이 없는 한 그 등기의 추정력은 번복되지 아니한다. 구

부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호, 실효)에 따라 등기를 마친 자가 보증서나 확인서에 기재된 취득원인이 사실과 다른 취득원인에 따라 권리를 취득하였음을 주장하는 때에는, 특별한 사정이 없는 한 위의 사유만으로 특별조치법에 따라 마쳐진 등기의 추정력이 번복된다고 볼 수는 없으며, 그 밖의 자료에 의하여 새로이 주장된 취득원인 사실에 관하여도 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되어야 그 등기의 추정력이 번복된다. 구 부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호, 실효)에 의한 보증인이 권리변동관계를 잘 알지 못한 채 등기명의인이 주장하는 권리변동관계를 보증한다는 내용의 보증서를 작성하여 주었다는 사유만으로는 그 등기의 추정력이 전복되지 아니한다.(대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다2189 판결).

2) 위 법리와 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음의 사정 즉, ① Z이 (ㄱ)토지에 대한 소유권이전등기를 마치지 않는 동안 (ㄱ)토지를 점유·사용하면서 그 처분권한을 가졌다고 보이는 점, ② (ㄱ)토지가 AA에게 매도된 1973. 5. 3. 이전에 R토지가 이미 (ㄱ)토지와 (ㄴ)토지로 사실상 분할되어 있어 개별적으로 매매될 수 있었고, (ㄱ)토지면적이 R토지면적의 약 1/3을 차지하므로 매매대상에 착오가 있을 수 없는 점, ③ 이 사건 보증서의 보증인인 T은 R토지의 매매계약에 대하여 알고 있는데, (ㄱ)토지는 Z에서 AA에게 매도되었으며, (ㄴ)토지만 Y에서 W에게 직접 매도되었다고 증언하면서 이 사건 보증서의 내용을 확인하지 않았다고 인정한 점, ④ 이 사건 보증서상 W과 S의

매매시기는 S의 사망 후 20년 정도가 경과한 시점일 뿐만 아니라 AB이 R토지에 관하여 어떠한 권리를 가지는지 전혀 알 수 없고 W이 S과 AB 또는 그 상속인들이거나 매매권한을 위임받은 사람들과 어떠한 내용의 매매계약을 체결하였는지를 전혀 알 수 없는 점, ⑤ W이 1980. 무렵 (ㄱ)토지에 대한 매매계약을 체결하였다면 그 매도인은 AA이어야 하는데 이 사건 보증서에는 AA의 기재가 없는 점, ⑥ W이 R토지에 대한 소유권이전등기를 마친 후에도 V나 원고들에게 (ㄱ)토지에 대하여 소유권에 기한 방해배제를 청구하지 않았을 뿐만 아니라 오히려 피고 H가 원고들의 소유권을 인정한 점을 종합하면, W이 (ㄴ)토지만이 아니라 (ㄱ)토지까지 포함한 R토지를 매수하였다는 보증서는 허위로 작성되었다는 의심이 들어 (ㄱ)토지에 대한 W의 소유권이전등기의 추정력은 번복되었고, 그에 따라 피고들이 상속받았거나 피고 앞으로 경료된 소유권이전등기도 원인무효의 등기가 되므로, 원고들의 주장은 피고들의 (ㄱ)토지에 대한 상속지분의 범위 내에서 있다. 따라서 (ㄱ)토지에 관하여, 피고 N는 피고 H에게 대전지방법원 태안등기소 2013. 1. 8. 접수 제388호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 H는 피고들에게 별지 목록1 중 인정상속지분란 기재 상속분에 대한 대전지방법원 태안등기소 2010. 3. 10. 접수 제3920호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고들은 S에게 별지 목록1 중 인정상속지분란 기재 상속분에 대한 대전지방법원 태안등기소 1993. 10. 22. 접수 제14930호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있다(피고들 외에 AE도 W의 상속인이므로, 원고들의 주장 중 별지 목록1 중 인정상속지분란 기재 상속분을 초과한 부분은 이유 없어 이를 기각한다).

4. 결론

원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 김진혜

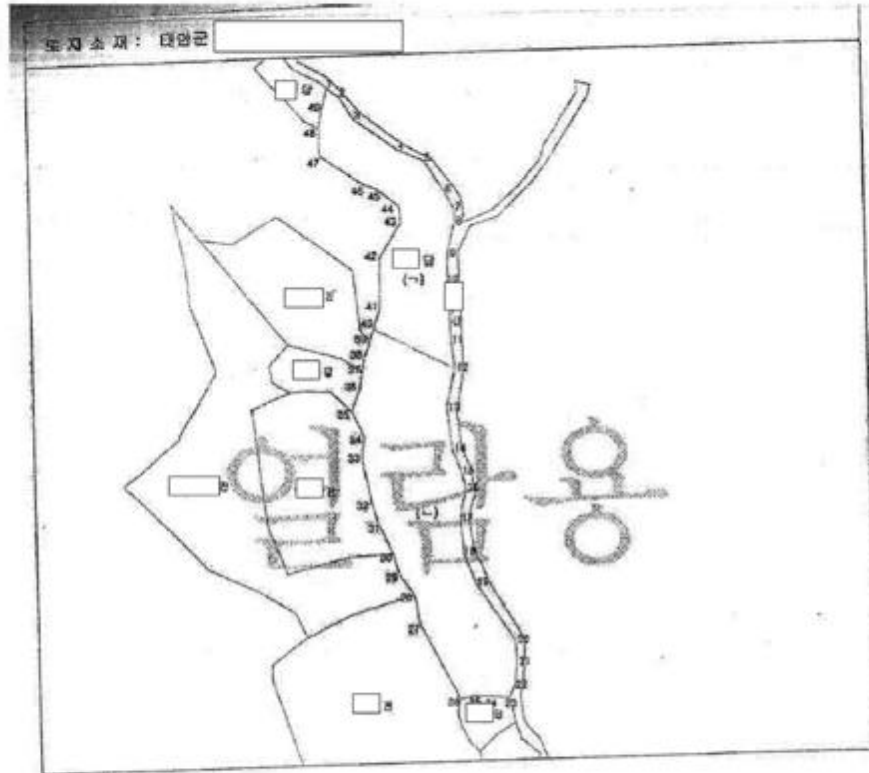
별지 목록1

피상속인	상속인	주장상속지분	주장말소지분	인정상속지분	비고
W	H	3/21	105.75/705	3/23	
	I	각 2/21	각 67.2428/705	각 2/23	
	J				
	K				
	L				
	M				
	N				
	O				
	P				
	Q				
	X			2/23	이 사건 피고는 아니다

별지 목록2

피상속인	상속인	상속지분
V	A	3/15
	B	각 2/15
	C	
	D	
	E	
	F	
	G	

별지도면



(감정내용)

지번	부호	면적(㎡)	비고
	(~)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49, 1을 순차적으로 연결	705 원래 준(비닐하우스)으로 사용
	(~)	40,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35, 36,37,38,39,40 을 순차적으로 연결	1285 원래 농지로 사용