

수원지방법원 여주지원 2022. 10. 12 선고 2021가합12178 판결 [소유권이전등기말소 등]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인(유한) 영진

담당변호사 박상길

피 고 B중중

소송대리인 변호사 정강대

변 론 종 결 2022. 5. 11.

판 결 선 고 2022. 10. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 순번 1 내지 4 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 이천등기소 1996. 10. 24. 접수 제28474호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 별지 목록 순번 5, 6 기재 각 부동산에 관하여 수원지방법원 이천등기소 2012. 11. 6. 접수 제53299호로 마친 각 소유권이전등기청구권가등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 부동산의 분할 및 소유권변동 등

1) 일제강점기에 작성된 임야조사서에는 ‘안성군 C’에 주소를 둔 D이 경기 이천군 E 4정 8단 1무보(이하 ‘이 사건 분할 전 임야’라고 한다)를 사정받은 것으로 기재되어 있다.

2) F가 1966. 11. 15. 이 사건 분할 전 임야에 관한 소유권보존등기(이하 ‘이 사건 소유권보존등기’라고 한다)를 마쳤고, G, H, A(원고), I이 1974. 11. 11. 이 사건 분할 전 임야에 관하여 1974. 11. 6.자 매매를 원인으로 각 1/4 지분씩 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제1 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳤다.

3) 이 사건 분할 전 임야는 1994. 6. 14. 이천시 J리(이하 ‘J리’라고만 한다) K 임야 4정 5단보, L 임야 1단 9무보, M 임야 1단 2무보로 분할되었다.

4) K 임야가 1994. 6. 14. K 임야 44628㎡로 면적단위가 환산되었고, 같은 날 K 임야 44307㎡와 N 임야 321㎡로 분할되었다.

5) K 임야 44307㎡가 1996. 10. 24. K 임야 44087㎡, O 임야 176㎡(이후 ‘도로’로 지목이 변경되었다)로, P 임야 44㎡(이후 ‘도로’로 지목이 변경되었다)로 분할되었다.

6) 피고는 1996. 10. 24. 위 K, N, O, P 각 임야에 관하여 1996. 8. 1.자 명의신탁해지를 원인으로 소유권이전등기(이하 ‘이 사건 제2 소유권이전등기’라고 한다)를 마쳤다.

7) K 임야 44087㎡가 2012. 2. 8. K 임야 41389㎡, Q 임야 2698㎡로 분할되었다.

8) L 임야 1단 9무보는 2009. 2. 26. R 전 1907㎡로 등록전환되었다.

9) M 임야 1단 2무보는 1994. 6. 14. S 전 1200㎡로 등록전환되었고, S 전 1200㎡는 1994. 6. 14. S 전 963㎡, T 전 237㎡로 분할되었다.

10) 소외 U가 2012. 11. 6. R 전 1907㎡ 및 S 전 963㎡의 각 I의 1/4 지분에 관하여 2006. 9. 5. 협의분할에 의한 상속을 등기원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

11) 피고가 2012. 11. 6. R 전 1907㎡ 및 S 전 963㎡에 관하여 2012. 10. 12.자 매매예약을 등기원인으로 공규자전원지분전부이전청구권가등기(이하 ‘이 사건 소유권이전청구권가등기’라고 한다)를 마쳤다.

나. D의 상속관계

1) D(1925. 4. 5. 사망)은 아들로 V(1974. 9. 28. 사망), W를 두었고, V는 X(1961. 3. 20. 사망)를 외아들로 두었으며, X는 배우자 Y과 사이에 원고와 Z(1964. 1. 29. 사망)을 아들로 두었다.

2) V가 D를 단독으로 상속하였고, 원고가 모 Y과 공동으로 F를 상속하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제 1 내지 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적 청구원인

이 사건 분할 전 임야는 망 D이 사정받은 후 원고와 Y이 공동으로 상속한 원고와 Y 공동소유의 부동산이다.

F는 아무런 권원 없이 이 사건 분할 전 임야에 관한 이 사건 소유권보존등기를 마쳤으므로 위 소유권보존등기는 원인무효의 등기이고, 위 소유권보존등기를 기초로 하여 순차로 마쳐진 이 사건 제1, 2소유권이전등기 및 소유권이전청구권가등기는 모두 원인무효의 등기이다.

따라서 피고는 공유자로서 보존행위를 하는 원고에게 이 사건 제2소유권이전등기 및 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행하여야 한다.

나. 예비적 청구원인

G, H, A, I 명의의 이 사건 제1소유권이전등기는 1974. 11. 6.자 매매를 등기원인으로 마쳐졌는데, 이 사건 소유권보존등기 명의인인 F가 그 이전인 1974. 9. 28. 사망하였는바, 이 사건 제1소유권이전등기는 이미 사망한 F 명의의 신청으로 이루어진 것으로서 등기의 추정력이 깨어져 원인무효이다. 따라서 이 사건 제1소유권이전등기를 기초로 순차로 마쳐진 이 사건

제2소유권이전등기 및 소유권이전청구권가등기는 모두 원인무효의 등기이다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

토지조사부나 임야조사서에 토지나 임야의 소유자로 등재되어 있는 사람은 재결에 의하여 사정 내용이 변경되었다는 등의 반증이 없는 이상 소유자로 사정받아 사정이 확정된 것으로 추정되어 토지를 원시적으로 취득하게 되고, 소유권보존등기의 추정력은 그 보존등기 명의인 이외의 자가 당해 토지를 사정받은 것으로 밝혀지면 깨어진다(대법원 1986. 6. 10. 선고 84다카1773 전원합의체 판결, 대법원 1989. 10. 24. 선고 88다카9852, 9869 판결, 대법원 1990. 2. 27. 선고 88다카4178 판결, 대법원 1997. 5. 23. 선고 95다46654, 46661 판결 등 참조). 토지에 관한 소유권보존등기의 추정력은 그 토지를 사정받은 사람이 따로 있음이 밝혀진 경우에는 깨어지고 등기명의인이 구체적으로 그 승계취득 사실을 주장·입증하지 못하는 한 그 등기는 원인무효이다(대법원 2005. 5. 26. 선고 2002다43417 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관한 판단(이 사건 소유권보존등기의 무효 여부)

살피건대 이 사건 소유권보존등기의 명의자인 F가 D을 단독으로 상속한 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없는바, F가 이 사건 분할 전 임야의 소유권을 D으로부터 승계취득하였다고 할 것이므로, 설령 이 사건 소유권보존등기 명의인이 아닌 D이 이 사건 분할 전 임야를 사정받았다고 하더라도, F 명의의 이 사건 소유권보존등기가 원인무효라고 볼 수 없다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주위적 청구는 받아들여지지 않는다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

사망자 명의의 신청으로 이루어진 이전등기는 원인무효의 등기로서 등기의 추정력을 인정할 여지가 없으므로 그 등기의 유효를 주장하는 자가 현재의 실체관계와 부합함을 증명할 책임이 있다(대법원

1990. 5. 8. 선고 90다카1097 판결, 대법원 2004. 9. 3. 선고 2003다3157 판결, 대법원 2017. 12. 22. 선고 2017다360, 377 판결 등 참조).

2) 판단(이 사건 제1 소유권이전등기의 무효 여부)

가) 이 사건 제1 소유권이전등기의 추정력 인정 여부

살피건대, 이 사건 제1 소유권이전등기는 이 사건 소유권보존등기 명의자인 V가 1974. 9. 28. 사망한 이후에 ‘1974. 11. 6.자 매매’를 원인으로 등기가 이루어진 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 그 등기의 추정력이 인정될 수 없다.

나) 피고의 주장에 관한 판단

피고는, 피고가 이 사건 분할 전 임야의 소유권자로서 이 사건 소유권보존등기 명의자인 V의 사망 이후에 피고의 종중원들인 G, H, A(원고), I에게 이 사건 분할 전 임야에 관하여 각 1/4 지분씩 공유하는 내용으로 명의신탁하여 이 사건 제1 소유권이전등기를 마쳤는바, 이 사건 제1 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기라고 주장한다.

살피건대, 위 인정사실, 앞서 든 증거, 을 제6, 17, 25호증의 각 기재(가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 피고가 AA씨 21대 ‘AB’을 공동선조로 하는 후손으로 구성된 종중이라는 사실은 당사자들 사이에 다툼이 없고, 피고의 연고항존자인 AC의 진술서에 의하면 AC(1930년생)이 어릴 때부터 시제를 지내온 사실을 인정할 수 있는바, 이 사건 제1 소유권이전등기 당시(1974년)에 어느 정도의 유기적 조직을 가진 종중이 존재한다고 볼 수 있는 점, ② 이 사건 제1 소유권이전등기의 명의자 G, H, A(원고), I이 모두 피고의 종중원이었던 점, ③ G, H, A(원고), I은 서로 촌수가 그리 가깝지 않은 종중원들로서 F가 사망(1974. 9. 28.)한 이후인 ‘1974. 11. 6.자 매매’를 원인으로 이 사건 분할 전 임야에 관하여 각 1/4 지분씩 소유권이전등기를 마쳤는데, 원고가 조부인 F의 사망 여부를 알지 못하고 이러한 내용의 소유권이전등기를 마쳤을 것으로 보이지 않고, 오히려 조부 F와 부 Z이 사망한 이후에 서로 다른 집안을 대표하는 사람들이 공유자로서 종중 재산에 관한 명의신탁을 받을 것으로 보는 것이 합리적인 점, ④ 이 사건 제1 소유권이전등기의 공유자들(1/4 지분 공유자였던 원고 포함)이 별지 부동산목록 순번 1 내지 4 기재 각 부동산에 관하여 ‘1996. 8. 1.자 명의신탁해지’를 원인으로 피고에게 이 사건

제2 소유권이전등기를 마쳐주었고, 별지 부동산목록 순번 5, 6 기재 각 부동산에 관하여 ‘2012. 10. 12.자 매매예약’을 원인으로 피고에게 이 사건 소유권이전청구권가등기를 마쳐준 점, ⑤ 원고를 제외한 나머지 이 사건 제1 소유권이전등기의 공유자들이 피고를 상대로 별지 부동산목록 기재 각 부동산의 소유자임을 전제로 이에 대한 권리주장을 하지 않았고, 원고 또한 이 사건 소제기 이전까지 권리주장을 하지 않았던 점, ⑥ 피고가 이 사건 제2 소유권이전등기 이전에도 별지 부동산목록 기재 각 부동산에 관한 토지세를 납부하였고, 이 사건 분할 전 임야의 소유자 주소 변경, 한자 성명의 오기 정정 등을 위한 비용을 지출한 자료가 존재하는 점 등을 종합하면, 피고가 이 사건 분할 전 임야를 종중원인 G, H, A(원고), I에게 명의신탁하기로 하여 이 사건 제1 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 인정할 수 있다. 따라서 이 사건 제1 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기로 유효하다고 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

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

재판장 판사 박준석, 판사 이강호, 판사 허준기

별지

목 록

1. 경기도 이천시		임야 41389㎡
2. 경기도 이천시		도로 176㎡
3. 경기도 이천시		도로 44㎡
4. 경기도 이천시		임야 2698㎡
5. 경기도 이천시		전 1907㎡
6. 경기도 이천시		전 963㎡ 끝,

