

청주지방법원 2022. 11. 17 선고 2020가단32930 판결 [부동산소유권이전등기말소절차 이행]

전 문

원 고 A종중

소송대리인 변호사 강신업

소송복대리인 변호사 김성욱

변 론 종결 2020. 10. 13.

판 결 선 고 2022. 11. 17.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 각 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게, 청주시 청원구 E 전 889㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여, 피고 B종중은
청주지방법원 1994. 6. 30. 접수 제23894호로 마친 소유권이전등기의, 피고 C은 청주지방법원
1997. 4. 23. 접수 제19979호로 마친 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B종중(이하 ‘피고 종중’이라 한다)은 F씨 24세손인 G를 공동선조로 하는 종중이고, 원고 종중은 피고 종중의 하위 종중으로서 F씨 27세손인 H를 공동선조로 하는 종중이다.

나. 이 사건 토지에 관하여, 1950. 2. 10. I, J, D 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌고, 1994. 6. 30. 당시 시행 중이던 부동산 소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호로 제정되고 1994. 12. 31. 실효된 것. 이하 ‘특별조치법’이라고 한다)에 의하여 피고 종중 명의로 1981. 10. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌으며, 1997. 4. 23. 피고 C 명의로 1997. 4. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 위 피고 종중 명의의 소유권이전등기 당시 1994. 2. 19.자로 K, L, M 명의의 보증서가 작성되었고, 위 보증서에는 “이 사건 부동산은 1981. 10. 5.부터 토지대장에 등록된 소유자 I 외 2인으로부터 피고 종중이 매수하여 현재까지 사실상 소유하고 있음을 연대하여 보증합니다.”라고 기재되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2호증의 1, 2, 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고 종중은 이 사건 토지를 I, J, D에게 명의신탁하여 두고 이를 위토로 사용하여 왔다. 그런데 피고 종중의 구 대표자 D는 I과 J이 사망하자 위와 같은 사실을 잘 알면서도 마치 위 3인과 피고 종중 사이에 적법하게 매매가 이루어진 것처럼 가장하여 특별조치법에 따른 소유권이전등기를 마쳤다. 따라서 이 사건 토지에 관한 피고 종중 명의의 소유권이전등기와 이에 터잡아 이루어진 피고 C 명의의 소유권이전등기는 모두 무효이다. 이에 원고 종중은 위 명의수탁자 내지 그 상속인들을 대위하여 피고를 상대로 위 각 소유권이전등기의 말소를 구한다.

3. 판단

가. 특별조치법에 의하여 마친 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 위 특별조치법 소정의 보증서나 확인서가 허위 또는 위조되었다거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기되지 않았다는 입증이 없는 한 그 소유권보존등기나 이전등기의 추정력은 깨어지지 않으며, 여기서 허위의 보증서나 확인서라 함은 권리변동의 원인에 관한 실체적 기재 내용이 진실에 부합하지 않는 보증서나 확인서를 뜻한다. 그리고 위 특별조치법이 부동산의 사실상의 양수인에 대하여 그 권리변동 과정과 일치하지

않는 등기를 허용하는 것임에 비추어 권리취득의 원인인 매수일자가 원소유자 또는 전등기명의인의 사망일자보다 뒤로 되어 있거나 보증서나 확인서상의 매도인 명의나 매수일자의 기재가 실제와 달리 되어 있거나 보증서에 구체적 권리변동사유의 기재가 생략되고 현재의 권리상태에 대해서만 기재되어 있다 하더라도 그것만으로는 바로 그 등기의 적법추정력이 깨어진다고 할 수 없다. 또한 위 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 깨어진다고 볼 수는 없으며, 그 밖의 자료에 의하여 새로이 주장된 취득원인 사실에 관하여도 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되어야 그 등기의 추정력이 깨어진다고 본다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다78739 판결 등 참조).

나. 위와 같은 법리에 비추어 보건대, 이 사건 토지의 명의수탁자인 I, J이 보증서상의 등기원인으로 기재된 매매일자(1981. 10. 5.)보다 앞서 사망하였고, 피고 종중도 위 매매가 아닌 명의신탁 해지에 따라 소유권이전등기를 마쳤다고 밝히고 있으나, 이러한 사정들만으로 특별조치법에 따른 등기의 추정력이 깨어졌다고 볼 수 없다. 보증서상 보증인의 서명날인이 위조되었다거나 피고 종중의 위 주장이 구체성이 없다거나 명백히 허구라고 보기도 어려운바, 특별조치법에 따른 피고 종중 명의의 소유권이전등기는 그 추정력이 여전히 유지되어 유효하다고 할 것이다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권노을