

춘천지방법원 원주지원 2021. 8. 18 선고 2019가단58232 판결 [소유권이전등기말소]

재판경과

춘천지방법원 2022. 10. 20 선고 2021나35268 판결

춘천지방법원 원주지원 2021. 8. 18 선고 2019가단58232 판결

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 치악종합법률사무소

담당변호사 백성용

피 고 B중회

소송대리인 변호사 원길연

변 론 종 결 2021. 6. 16.

판 결 선 고 2021. 8. 18.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 원주시 C 전 3,154㎡에 관하여 춘천지방법원 원주지원 1995. 3. 24. 접수 제8914호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원주시 C 전 3,818㎡(이하 ‘이 사건 분할 전 토지’라 한다)에 관하여 1948. 12. 2. 매매를 원인으로 1949. 2. 9. D(D, 원성군 E) 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 분할 전 토지에 관하여 1981. 11. 10. 매매를 원인으로 하여 춘천지방법원 원주지원 1995. 3. 24. 접수 제8914호로 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌는데(이하 ‘이 사건 소유권이전등기’라 한다), 위 소유권이전등기는 구 부동산소유권이전등기에 관한 특별조치법(1992. 11. 30. 법률 제4502호, 실효, 이하 ‘특별조치법’이라 한다)에 의하여 마쳐진 등기이다.

다. 이 사건 분할 전 토지는 2015. 9. 16.경 원주시 C 전 3,154㎡(이하 ‘이 사건 분할 후 토지’라 한다)와 원주시 F 전 664㎡로 분할되었다.

라. 원주시 G에 본적을 둔 H은 1981. 7. 27. 사망하였고, H과 처 I 사이의 자녀들인 J, K, L, 원고, M, N 등은 2019. 9.경 원주시 O 전 12평과 이 사건 분할 후 토지를 원고의 소유로 한다는 내용의 상속재산분할협의를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 1995년경 당시 피고의 대표자이던 P은 피고가 1981. 11. 10. 이 사건 분할 전 토지를 원고의 아버지 H으로부터 매수하였다는 보증서를 발급받아서 이 사건 소유권이전등기를 경료하였는데, 위 H은 1981. 7. 27. 사망하였으므로 피고가 1981. 11. 10. 이 사건 분할 전 토지를 이미 사망한 H으로부터 매수하였다는 것은 허위 사실임이 명백하다. 또한 이 사건 분할 전 토지에 관하여

특별조치법에 따라 이 사건 소유권이전등기를 할 당시 보증인 Q, R는 이 사건 분할 전 토지의 매매와 관련하여 H이나 그의 처와 자녀들에게 아무런 확인도 없이 P의 말만 믿고서 보증서를 작성해 주었다는 사실을 인정하고 있다.

나. 위와 같은 사정에 비추어 보증서는 허위이고 보증서 기재 내용도 실체관계에 부합하지 아니하므로 특별조치법에 따라 이루어진 이 사건 분할 전 토지에 관한 이 사건 소유권이전등기는 추정력이 깨어져 원인 무효의 등기에 해당한다.

다. H의 상속인인 원고는 보존행위로서 피고에 대하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기를 구한다.

3. 판단

가. H의 사망일자 이후 매수일이 기재된 보증서가 등기의 추정력을 번복하는 사유가 되는지 여부

1) 특별조치법에 의하여 마친 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 특별조치법 소정의 보증서나 확인서가 허위 또는 위조되었다거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기되지 않았다는 증거가 없는 한 소유권보존등기나 이전등기의 추정력은 깨지지 않으며, 여기서 허위의 보증서나 확인서라 함은 권리변동의 원인에 관한 실체적 기재 내용이 진실에 부합하지 않는 보증서나 확인서를 뜻한다. 그리고 특별조치법이 부동산의 사실상 양수인에 대하여 권리변동 과정과 일치하지 아니하는 등기를 허용함에 비추어 권리취득의 원인인 매수일자가 원소유자 또는 전 등기명의인의 사망일자보다 뒤로 되어 있거나 보증서나 확인서상 매도인 명의나 매수일자의 기재가 실제와 달리 되어 있거나 보증서에 구체적 권리변동사유의 기재가 생략되고 현재의 권리상태에 대해서만 기재되어 있더라도 그것만으로는 바로 등기의 적법 추정력이 깨진다고 할 수 없다. 또한 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 주장 자체에서 특별조치법에 따른 등기를 마칠 수 없음이 명백하거나 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 등기의 추정력이 깨진다(대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다295677 판결 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 볼 때 보증서상의 매매일자가 H의 사망 이후로 기재되어 있다는 사정만으로 바로 등기의 적법 추정력이 깨진다고 할 수 없고, 피고는 H으로부터 1970년대 후반에 이 사건 분할 전 토지를 매수하고 다만 즉시 등기 이전을 하지 아니한 채 H이 시제 답으로 경작하여 왔고, H이 사망하고 1984년경 원고가 이사를 가자 피고의 종원인 S가 시제 답으로 경작하여 왔다고 주장하고 있는바, 그 주장 자체가 특별조치법에 의한 등기를 마칠 수 없음이 명백하거나 구체성이 전혀 없어 허구임이 명백한 경우 등에 해당한다고 할 수 없으며, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 주장하는 위 취득원인 사실에 관하여 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되었다고 보기도 어렵다. 나. 매매사실을 확인하지 아니한 보증인의 보증서가 등기추정력을 번복하는 사유가 되는지 여부

갑 제9호증의 기재, 증인 R의 증언에 의하면, 보증인 Q, R는 이 사건 분할 전 토지에 관한 매매 등 권리변동관계나 실제 경작자 등에 관하여 알지 못한 상태에서 H의 처나 자녀들에게 사실을 확인하는 등의 절차를 거치지 아니한 채 보증서에 날인해 준 사실은 인정된다.

그러나 특별조치법상 보증인들 일부가 소극적으로 매매 여부의 사실관계를 잘 알지 못하면서 다른 보증인의 확인 내용을 믿고 보증서를 작성하였다고 하여 이것만으로 보증서가 허위로 작성되어 등기의 추정력이 깨어진다고 볼 수 없는바(대법원 1997. 9. 5. 선고 97다19564 판결 참조), 위 인정된 사실관계만으로는 보증서가 허위로 작성되었다거나 이를 이유로 등기의 추정력이 번복된다고는 보기 어렵다.

다. 소결론

원고의 주장과 같이 이 사건 분할 전 토지에 관한 이 사건 소유권이전등기의 추정력이 깨어진다고 볼 수 없는 이상, 이와는 다른 전제에 선 원고의 청구는 나머지 점에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 안태윤