

광주지방법원 해남지원 2020. 5. 12 선고 2019가단202341 판결 [소유권이전등기말소 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 지산, 담당변호사 정인성

피고1. B

소송대리인 법무법인 청주로, 담당변호사 김준희

2. C

소송대리인 변호사 강대웅, 김세윤, 홍광우

소송복대리인 법무법인 새천년, 담당변호사 정차범

변론 종결2020. 3. 31.

판결 선고2020. 5. 12.

주 문

1. 원고에게 전남 진도군 D 전 2,966㎡에 관하여,
가. 피고 B은 광주지방법원 진도등기소 2006. 11. 8. 접수 제17616호로 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하고,
나. 피고 C은 광주지방법원 진도등기소 2018. 5. 25. 접수 제4637호로 마친 소유권이전등기의
말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.1)

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 부친인 망 E과 피고 B의 부친인 F은 친형제 사이이고, 원고와 피고 B은 사촌 관계이다. 망 E은 1987. 1. 16. 사망하였고, 그의 배우자인 망 G도 2009. 3. 21. 사망하였다. 망 E과 망 G의 자녀로는 원고, H, I, J, K, L가 있다.

나. 피고 B은 2006. 11. 8. 망 E 소유이던 전남 진도군 D 전 2,966㎡(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 구 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(법률 제7500호, 2006. 1. 1. 시행, 이하 '특별조치법'이라 한다)에 의하여 1992. 11. 15.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고 B이 위 나.항 기재 소유권이전등기를 마치는 과정에서, M, N, O은 '이 사건 부동산은 1992. 11. 15.부터 토지 대장에 등록된 소유자로부터 피고 B이 매매하여 현재 사실상 소유하고 있음을 연대하여 보증한다'라는 내용의 보증서를 작성하였고, 피고 B은 이를 진도군에 제출하였다.

라. 피고 B은 2018. 5. 9.경 피고 C에게 이 사건 부동산을 매도하였고, 피고 C은 2018. 5. 25. 이 사건 부동산에 관하여 2018. 5. 9.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 한편, 망 G은 1993. 8. 18. 이 사건 부동산 인근에 있는 진도군 P 대 304㎡(이하 'P 토지'라 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 피고 B은 2000. 2. 16. P 토지에 관하여 2000. 2. 12.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고 B은 2000년 3월경 P 토지 지상에 있는 기존 건물을 철거하고, 2000. 8. 9. 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층주택 92.53㎡를 신축하여 이에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증의 각 기재, 을가 제1, 3호증(각 가지번호도 포함, 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 증인 Q, O의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장 요지

- 1) 망 E는 1987. 1. 16. 사망하여 1992. 11. 15. 피고 B에게 이 사건 부동산을 매도할 수 없었고, 원고를 포함한 망 E의 상속인들은 피고 B에게 이 사건 부동산을 매도한 사실이 없다.
- 2) 설령 피고들의 주장과 같이 피고 B이 망 E의 배우자인 망 G으로부터 망 E의 사망 이후에 이 사건 부동산을 매수하였다고 하더라도, 피고 B은 망 G으로부터 P 토지를 매수한 2000. 2. 12.경 이 사건 부동산도 함께 매수하였다고 할 것인데, 특별조치법은 1995. 6. 30. 이전에 매매 등 법률행위로 인하여 사실상 양도된 부동산 등에 대하여 적용하는바(제3조 참조), 피고들 주장의 매매는 특별조치법의 적용을 받지 않는다.
- 3) 따라서 피고 B 명의의 소유권이전등기는 허위의 보증서에 기하여 법률상 원인 없이 마쳐진 무효의 등기이고, 피고 C의 소유권이전등기 또한 위 무효 등기에 터 잡아 마친 등기이므로, 피고들의 각 소유권이전등기는 말소되어야 한다.

나. 관련 법리

특별조치법에 따라 마친 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 특별조치법에 정한 보증서나 확인서가 허위 또는 위조된 것이라거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라는 입증이 없는 한 그 소유권보존등기나 이전등기의 추정력은 번복되지 않는 것이며, 여기서 허위의 보증서나 확인서라 함은 권리변동의 원인에 관한 실체적 기재 내용이 진실에 부합하지 않는 보증서나 확인서를 뜻하는 것인바, 특별조치법이 부동산의 사실상의 양수인에 대하여 그 권리변동 과정과 일치하지 아니하는 등기를 허용하는 것임에 비추어, 권리취득의 원인인 매수일자가 원소유자 또는 전 등기명의인의 사망일자보다 뒤로 되어 있거나, 보증서나 확인서상의 매도인 명의나 매수일자의 기재가 실제와 달리 되어 있거나, 보증서에 구체적 권리변동사유의 기재가 생략되고 현재의 권리상태에 대해서만 기재되어 있거나, 보증인들 중의 일부가 소극적으로 매매 여부의 사실관계를 잘 알지 못하면서 다른 보증인의 확인 내용을 믿고 보증서를 작성하였다고 하더라도 그것만으로는 바로 그 등기의 적법추정력이 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 그 주장 자체에서 특별조치법에 따른 등기를 마칠 수 없음이 명백하거나 그 주장하는

내용이 구체성이 전혀 없다든지 그 자체로서 허구임이 명백한 경우 등 특별한 사정이 없으면 위의 사유만으로 특별조치법에 따라 마친 등기의 추정력이 깨어진다고 볼 수는 없으나, 그 밖의 자료에 의하여 새로이 주장된 취득원인 사실에 관하여도 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되었다면 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 것이다(대법원 2001. 11. 22. 선고 2000다71388 전원합의체 판결, 대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다78739 판결, 대법원 2013. 12. 26. 선고 2013다21512 판결 등 참조).

다. 구체적 판단

1) 살피건대, 갑 제5, 9호증의 각 기재, 증인 R의 증언, 이 법원의 S조합 지산지점 금융거래정보제출명령 회신 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 B도 망 G으로부터 P 토지를 매수할 때 이 사건 부동산도 함께 매수하였다고 주장하고 있는데, 피고 B은 2000. 2. 16. P 토지에 관하여 2000. 2. 12.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 점, ② 피고 B은 또한 1999. 2. 8. 받은 퇴직금 45,723,367원 중 1999. 3. 15. 1,100만 원을 인출하여 그 무렵 망 G에게 이 사건 부동산 및 P 토지의 매매대금으로 지급하였다는 취지로 주장하고 있는 점, ③ 피고 B의 배우자인 Q은 이 법정에서 'P 토지와 이 사건 부동산을 망 G으로부터 동시에 샀다. 피고 B의 환갑 때 샀다'라는 취지로 증언하였고, 2019. 8. 9. 원고와 대화 과정에서도 'P 토지와 이 사건 부동산을 망 G으로부터 동시에 샀다'라는 취지로 이야기한 점 등에 비추어 보면, 피고들은 피고 B이 망 G과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매계약을 체결한 시점을 피고 B 명의 계좌에서 1,100만 원이 인출된 1999. 3. 15.경 내지 피고 B이 망 G과 사이에 P 토지에 관한 매매계약을 체결한 2000. 2. 12.경 이 사건 부동산에 관하여도 매매계약을 체결하였다고 주장하고 있다고 봄이 상당하다.

2) 특별조치법 제3조는 그 적용범위를 '1995년 6월 30.일 이전에 매매·증여·교환 등 법률행위로 인하여 사실상 양도된 부동산, 상속받은 부동산과 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산'으로 정하고 있는데, 결국 피고들의 위 주장에 의하더라도 특별조치법의 적용을 받을 수 없는 시점의 취득원인일자인 경우에 해당되어 특별조치법에 의한 등기를 마칠 수 없는 경우에 해당하는바, 피고 B 명의의 소유권이전등기의 적법추정력은 깨어졌다고 할 것이므로, 이 사건 부동산에 관한 피고 B

명의의 소유권이전등기는 그 추정력이 깨어져 무효이고, 이에 터 잡아 이루어진 피고 C 명의의 소유권이전등기 역시 무효이다.

3) 따라서 특별한 사정이 없는 한, 원고에게 이 사건 부동산에 관하여, 피고 B은 피고 B 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 C은 피고 C 명의의 소유권이전등기의 말소등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

라. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 피고들은, 피고 B이 망 G으로부터 이 사건 부동산을 P 토지와 함께 1,100만 원에 매수하였으므로, 피고 B 명의의 소유권이전등기는 실체 관계에 부합하여 유효하다고 주장한다.

2) 갑 제9호증의 기재, 증인 Q의 증언 및 이 법원의 S조합 지산지점에 대한 금융거래정보제출명령 회신 결과에 의하면, ① 피고 B의 처 Q이 이 법정에서 '피고 B이 망 G으로부터 P 토지와 이 사건 부동산을 동시에 샀다'라는 취지로 증언하였고, 2019. 8. 9. 원고와 대화하는 과정에서 'P 토지를 600만 원에, 이 사건 부동산을 500만 원에 매수하여 망 G에게 매매대금으로 합계 1,100만 원을 지급하였다'는 취지로 이야기한 사실, ② 피고 B 명의 계좌로 1999. 2. 8. 퇴직금 45,723,367원이 지급되었고, 피고 B 명의 계좌에서 1999. 3. 15. 1,100만 원이 인출된 사실은 인정된다.

3) 그러나 다른 한편, 갑 제6, 7, 8호증의 각 기재, 증인 O, Q의 각 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 B은 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 제출하지 못하고 있는 점, ② 피고 B이 이 사건 부동산에 관하여 특별조치법에 따라 소유권이전등기를 마칠 당시 보증서에 보증인으로 서명·날인한 O도 이 법정에서 '피고 B이 망 G으로부터 이 사건 부동산을 매수한 사실은 알지 못하고, 매매사실을 확인한 적도 없다. 보증서 작성 시 매매계약서 등 관련 서류를 본 사실이 없다'라는 취지로 증언한 점, ③ 망 G이 피고 B에게 P 토지를 600만 원에, 이 사건 부동산을 500만 원에 매도하였음을 알 수 있는 객관적인 자료가 없을 뿐만 아니라, 설령 그렇다고 하더라도 피고 B이 1,100만 원을 G에게 지급하였는지 여부를 알 수 있는 자료도 없는 점(Q 또한 이 법정에서 '망 G에게 매매대금 1,100만 원을 지급한 시기가 피고 B 명의 계좌에서 1,100만 원이 인출된 1999. 3. 15.인지 잘 모르겠다'는 취지로 증언하기도 하였다), ④ 피고 B은 망 G으로부터 P 토지와 함께 이 사건 부동산을 매수하였다고 하나, P 토지에 관하여는 2000. 2. 16. 소유권이전등기를 마쳤음에도

이 사건 부동산에 관하여는 소유권이전등기를 마치지 않다가 특별조치법이 2006. 1. 1. 시행된 이후인 2006. 11. 8. 비로소 특별조치법에 따라 소유권이전등기를 마친 점, ⑤ 원고는 1998.경부터 피고 B이 특별조치법에 따라 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 2006.경까지 이 사건 부동산에 관한 재산세를 납부하여 온 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 B이 이 사건 부동산을 망 G으로부터 매수하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사편병호

1) 원고는 청구취지로 '광주지방법원 해남지원 등기국'이라고 하였으나, 갑 제1호증에 기재된 관할등기소에 의하면 '광주지방법원 진도등기소'이므로, 원고의 청구취지를 이와 같이 선택한다.