

광주지방법원 2020. 7. 21 선고 2019가단503417 판결 [소유권이전등기의 말소등기청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김성연

피 고 B중중

소송대리인 변호사 김정현

변 론 종 결 2020. 6. 23.

판 결 선 고 2020. 7. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 부동산 목록 기재 각 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 광주 지방법원 나주등기소 2017. 2. 17. 접수 제4796호로 마친 소유권이전등기의 말소등 기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 부동산 목록 제1, 4항 기재 각 부동산 중 각 1/4 지분씩에 관하여, 1981. 6. 16. 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(법률 제3094호, 실효)에 의한 C, D, E, F 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

나. 별지 부동산 목록 제2, 3항 기재 각 부동산 중 각 1/4 지분씩에 관하여, 1981. 6. 11. 전항 기재 법률에 의한 C, D, E, F 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 앞서 본 등기명의인인 F의 배우자로 F의 사망 후 단독상속인이 되었는데, 별지 부동산 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다) 중 F 명의 소유지분이 있다는 사실을 알지 못하고 있다가, 2017. 2.경 피고의 대표자인 G 등으로부터 이 사건 부동산은 피고의 재산으로 종중원인 F 등 4명에게 명의신탁되었던 것이므로 그 소유 명의를 피고 명의로 바로잡아야 한다는 얘기를 듣고, 2017. 2. 9. 이 사건 부동산 중 F 명의의 각 1/4 지분에 관하여 2010. 11. 4. 상속을 원인으로 한 원고 명의의 소유권이전등기를 마치고, 2017. 2. 16. 피고와 위 각 1/4 지분에 관한 증여계약을 체결하였으며, 2017. 2. 17. 위 각 1/4 지분에 관하여 위 증여를 원인으로 한 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1 내지 3, 갑 제3호증, 을 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고1) 원고는 앞서 본 바와 같이 피고의 대표자인 G 등의 말을 믿고 이 사건 부동산이 피고의 재산인 줄로 알았으며, 이에 따라 피고에게 원고가 F으로부터 상속받은 소유지분을 증여해 주었다. 그러나 이 사건 부동산은 F 등 4인에게 명의신탁된 피고의 재산이 아니었다.

그렇다면 원고는 피고의 대표자인 G 등에 의해 동기의 착오를 일으켜 피고와 증여계약을 체결한 것이므로, 원고는 이 사건 소장부분의 송달로써 앞서 본 증여계약을 취소하는바, 따라서 피고는 원고에 대하여, 이 사건 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 마쳐진 피고 명의의 소유권이전등기를 말소할 의무가 있다.

2) 피고

이 사건 부동산은 당초 피고가 종중원인 F 등 4명에게 명의신탁하였던 피고의 종중 재산이므로, 원고의 주장은 이유 없다.

나. 판단

살피건대, 앞서 든 증거자료 및 갑 제4 내지 7호증의 각 기재에 의하면 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 부동산은 최소한 피고가 F 등 4명에게 명의신탁한 피고 소유 재산은 아닌 사실, 그럼에도 원고는 앞서 본 바와 같이 피고의 대표자인 G 등으로부터 위 부동산이 피고 소유라는 얘기를 듣고 위 부동산의 소유관계에 관한 착오를 일으켜 피고에게 자신이 F으로부터 상속받은 각 1/4 지분을 증여한 사실이 인정되고, 또한 원고가 위와 같은 착오를 일으키지 않았다면 피고에게 위 각 1/4 지분을 증여하지 않았으리라고 봄이 상당한바, 그렇다면 원고와 피고 사이의 위 지분에 관한 2017. 2. 16.자 증여계약은 이 사건 소장부분의 송달로써 적법하게 취소되었다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산 중 각 1/4 지분에 관하여 앞서 본 바와 같이 피고 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

① 앞서 본 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법은 부동산의 사실상 양수인이 공부상 소유자의 행방불명, 사망 후 그 후손의 소재불명 등의 사유로 등기를 못하고 있는 사정을 감안하여 그 토지 소재지 이, 동에 거주하는 3인 이상 보증인들의 보증서를 첨부하여 일정 기간 공고를 하여 이의가 없을 경우 해당 소관청으로부터 확인서를 발급받아 이를 등기원인 서류로 갈음하여 사실상의 소유자 앞으로 소유권보존 또는 이전등기를 하도록 한 것으로서, 위 법률에 의한 등기는 같은 법 소정의 적법한 절차에 따라 마쳐진 것으로서 실체관계에 부합하는 등기로 추정되므로 그 등기의 기초가 된 위 특별조치법 소정의 보증서나 확인서가 허위로 작성된 것이라든지 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라는 것이 입증되지 않는 이상 위 추정력은 번복되지 아니한다. 또한 어떤 토지가 종중의 소유인데 종원인 개인 명의로 신탁하여 등기를 마친 것이라고 인정하기 위해서는 그 토지가 종중의 소유로 된 과정이나 내용이 증명되거나 종중 시조를 중심으로 한 종중 분묘의 설치 방법이나 임야 관리 상태 등 여러 정황에 미루어 그 토지를 종중 소유로 인정할 수밖에

없는 많은 간접 자료가 있어야 할 것이고, 그와 같은 자료들이 충분히 증명되지 아니하거나 오히려 반대되는 사실의 자료가 많을 때에는 이를 인정하여서는 아니 되며, 계쟁 토지에 공동 선조의 분묘가 있다거나 위토 또는 종산이라는 사실만으로는 이를 종종 소유로 볼 수 없다.

② 이 사건 부동산은 당초 H 명의로 사정받은 것이다.

③ 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진 소유권보존등기의 등기명의인 및 등기명의인의 상속인 중 원고를 제외한 E, I(C의 상속인), J(D의 상속인)은 소유권을 이전해 달라는 피고의 요구를 거부하고, 등기명의인 개인 소유임을 전제로 하여 사정명의인 H의 후손인 K에게 무상으로 위 부동산에 관한 자신들의 지분 중 1/16 지분씩을 이전해 주었다.

④ 이에 피고는 횡령으로 E을 고소하였는데, 피고가 제출한 고소장에는 ‘피고의 공동선조인 L 할아버지가 이 사건 부동산을 매수하였다’는 취지로 기재되어 있으나, 피고의 대표자 G은 수사기관에서 ‘종중 어른으로부터 H의 부친이 매수하여 아들인 H 명의로 등록한 것으로 들었다’고 진술하는 등 부동산 취득 경위에 관한 주장이 일관되지 못하다.

⑤ H이 이 사건 부동산을 사정받을 당시 피고가 독립된 종중으로서 존재하며 활동하고 있었다는 사실을 인정할 객관적이거나 직접적인 증거가 없고, 또한 H이나 그 후손들이 위 부동산을 사정받은 후 피고에게 이를 증여하였다는 사실을 인정할 증거도 없다.

⑥ 이 사건 부동산의 등기권리증은 피고가 아닌 E 등 등기명의인이 소지하고 있었던 것으로 보이고, 위 부동산에 대한 재산세 또한 E 등 등기명의인이 부담한 것으로 보인다.

⑦ 한편 H의 직계 후손이자 피고의 최초 대표자로서 등기명의인들에 대하여 이 사건 부동산의 소유권을 피고에게 이전해 달라고 요구하였던 M은, E에 대한 횡령 형사재판에서 ‘이 사건 부동산의 당초 소유자는 피고가 아닌 H이다, 피고가 종중으로 등록된 2016. 11. 이전에는 N, L 두 집안이 하나로 묶여서 문중으로 지칭하며 같이 시향을 지내고 제사를 모시고 하였으며, 위 부동산을 뺏기 위해 G 등이 자기들끼리 문중을 만든 것이다’라는 취지로 증언하였고, M의 동생인 O은 위 형사재판에서 ‘이 사건 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마칠 당시에는 피고가 형성되어 있지 않았는데, 집안 간 보상금 관리 등 문제로 피고를 만들었다, 피고를 종중으로 등록하기 이전에는 P 문중과 피고가 구분은 안 되어 있었고 N, L 해서 P 문중으로만 계보가 되어 있었다, P 문중에서 위

부동산을 관리하였다'라는 취지로 증언하였으며, 또한 특별히 P 문중이 피고에게 위 부동산을 증여하였다고 볼 증거도 없다.

⑧ 'Q문중'이 1990. 10. 16. E을 회장으로 하여 종중으로 등록되기는 하였으나, 위 'Q문중'이 위 등록 당시나 등록 이후 종중으로서의 실질을 갖고 활동하였다거나 피고와 계속성 내지 연속성을 갖는다고 볼 증거가 없는 반면, 위 'Q문중'은 피고의 공동선조이자 중시조인 'L'이 종중 명칭에서 특정되어 있지도 않고, 그 종중등록증명서에 재산으로 기재된 토지에는 이 사건 부동산 이외에 상위 문중인 P 문중에서 관리하거나 그 소유로 보이는 토지도 있다.

⑨ 피고가 제출한 을 제7호증의 기재에 의하여도, 원고는 이 사건 부동산의 소유관계에 대하여 제대로 알지 못하는 상황으로 보이고, 위 녹취록상 '문중'이 피고를 의미하는 것으로 사용된 것인지도 불분명하다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박찬우

부동산 목록

1. 나주시 R 임야 904㎡
2. 나주시 S 대 519㎡
3. 나주시 T 임야 6,625㎡
4. 나주시 U 임야 913㎡ 끝.

1) 판단에 필요한 범위에서만 본다.