

대전지방법원 2024. 5. 29 선고 2022가합105126 판결 [소유권이전등기절차 이행청구]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 율우

담당변호사 박진수, 이정석

피고1. B

2. C

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 명경

담당변호사 최재형

3. D

변론 종결2024. 5. 1.

판결 선고2024. 5. 29.

주 문

1. 피고 D은 원고에게 별지 목록 기재 토지 중 8/180 지분에 관하여, 피고 B, C에게 별지 목록 기재 토지 중 각 5/180 지분에 관하여 각 2011. 6. 17. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 B, C에 대한 주위적 청구 및 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 피고 D과 원고 사이에 생긴 부분은 피고 D이, 피고 B, C와 원고 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 주위적으로 피고 B, C는 각 원고에게 별지 목록 기재 토지 중 5/18 지분에 관하여 2011. 9. 14. 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적으로 피고 B, C는 각 원고에게 별지 목록 기재 토지 중 각 75/300 지분에 관하여 대전지방법원 세종등기소 1989. 12. 13. 접수제25654호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고와 피고들은 세종특별자치시 E 임야 44,707m²(별지 목록 기재 토지이다. 이하 '이 사건 토지'라 하고, 토지를 칭할 때에 'F리' 이하만 기재한다)의 공유자들로, 원고는 이 사건 토지의 120/300 지분, 피고 B, C는 각 75/300 지분, 피고 D은 30/300 지분을 소유하고 있다.

나. G와 H의 매매약정

1) G(원고의 부친이다)은 1985. 3.경 H(피고 B, C의 부친이다)에게 I 임야 143,163m²(이하 '이 사건 원토지'라 한다) 중 일부를 다음과 같은 조건으로 매도하기로 약정하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

○ I 내 J 8대조 묘지 북쪽 경계선으로, 동남쪽 경계선에서 서남쪽 일부분 약 3정보정도의 임야를 다음과 같은 조건으로 매수인에게 매도한다.

○ 9대조 이하의 조상을 봉사(奉仕)하기 위하여 묘직이의 집을 신축하는 비용 일체를 1985. 5.까지 완료키로 하고, 상기 조상에 대한 시제비용에 쓸 위토답을 매입하여, 이를 임야대금으로 교환키로 한다.

○ 상기 위토답은 매수인의 조상묘를 이장한 직후인 당년에 경작하게 함을 원칙으로 한다.

○ 상기한 묘직이의 집, 대지 및 건물은 완성한 뒤에 관청에 신고하여 공동으로 공유하기로 정한다.

위토답도 동일하다.

○ 묘직이의 집 건축비용으로 사용하는 절차는 쌍방이 책임지고 성립하게 한다.

2) H은 1985. 3. 17. G과 묘직이의 집 건축가격 총액 650만 원 중에서 우선 300만 원을 지급하고, 잔여금은 4월 말경에 분금으로 200만원을 지불하며, 잔여금은 건축 완료 후 모든 검사를 필한 시에 150만원을 완불하기로 약정하고, G에게 착수금(재료대) 300만 원을 지급하였다.

다. 이 사건 원토지의 분할 경위

1) 이 사건 원토지는 1986. 8. 11. I 임야 53,573m²(이하 '① 토지'라 한다)와 E 임야 89,590m²로 분할되었다.

2) E 임야 89,590m²는 1990. 11. 28. E 임야 51,454m²(이하 '② 토지'라 한다)와 K 임야 38,136m²(이하 '③ 토지'라 한다)로 분할되었고, 1990. 12. 5. 그에 따른 분필등기가 마쳐졌다.

3) ② 토지는 2011. 5. 25. E 임야 46,309m²(이하 '②-1 토지'라 한다)와 L 임야 5,145m²(이하 '②-2 토지'라 한다)로 분할되었고, 2011. 5. 26. 그에 따른 분필등기가 마쳐졌다.

4) ②-1 토지는 2019. 1. 7. 이 사건 토지와 M 임야 561m², N 임야 211m², O 임야 830m²로 분할되었고, 2019. 1. 8. 그에 따른 분필등기가 마쳐졌다.

라. ① 토지 등의 소유권 변동

1) 1989. 12. 13. ① 토지와 E 임야 89,590m²의 각 G의 270/300 지분 중 120/300 지분에 관하여 G의 아들인 원고에게, 각 75/300 지분에 관하여 H의 아들인 피고 B, C에게 각 1989. 12. 7.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 피고 D은 2008. 6. 2. 공매절차를 통해 ② 토지 중 P의 30/300 지분을 취득하고, 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

가. 주위적으로 원고와 피고들은 2011. 6. 17.경 '②-2 토지 중 원고, 피고 B, C 지분을 피고 D에게 전부 이전하고, ②-1 토지 중 피고 D의 지분을 원고 및 피고 B, C에게 각 그 지분 비율에 맞춰 이전하되, 그 지분 이전은 향후 원고 및 피고 B, C와 P 사이에 ①, ③ 토지에 대한 공유물분할 판결이

확정된 후에 이행하기로 한다.'는 내용의 공유물 분할에 관한 약정을 하였다.

위와 같은 약정에 따라 원고와 피고 B, C는 ②-2 토지 중 자신들의 지분을 전부 피고 D에게 이전하여 주었고, 원고와 피고 B, C 및 P 사이에 공유물분할을 청구하기 전인 2011. 9. 14.경 이 사건 매매계약의 대상이 이 사건 원토지 중 일부인 약 7,000평 정도에 불과하다는 사정을 고려하여, ②-1 토지 중 피고 B, C의 지분은 추후 피고 D으로부터 이전받을 것을 포함하여 전부 원고에게 이전하기로 합의하였는바, 피고들은 청구취지 기재와 같은 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

나. 예비적으로 피고 B, C가 이 사건 토지에 관하여 G으로부터 이전받은 각 지분은 법률상 원인이 존재하지 않아 무효이므로 피고들은 각 지분소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항(자백간주에 의한 판결)

나. 피고 B, C에 대한 청구에 관한 판단

1) 주위적 청구에 관한 판단 살피건대, 앞서 든 증거에 갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고와 피고 B, C가 2011. 7. 12. 피고 D에게 ②-2 토지 중 각 자신들의 지분을 2011. 6. 17. 공유물분할을 원인으로 하여 전부 이전하여 준 사실, ② 원고와 피고 B, C가 P를 상대로 법원에 ①, ③ 토지에 관하여 공유물분할 청구의 소를 제기하였고, 2012. 8. 7.1) ① 토지 중 일부는 P의 소유로, ① 토지 중 나머지는 피고 B, C 소유로, ③ 토지 중 일부는 P의 소유로, ③ 토지 중 나머지는 원고의 소유로 각 분할하는 내용의 공유물분할 판결이 선고되었고, 위 판결이 확정된 사실은 인정되나, 위 인정 사실들 및 원고가 제출한 증거들만으로는 원고 주장과 같은 내용의 2011. 9. 14.경 합의가 이루어졌다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 있는 원고의 주장을 받아들일 수 없다.

2) 예비적 청구에 관한 판단 가) 관련 법리

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐진 경우에 등기명의자는 그 전 소유자는 물론 제3자에 대하여도 적법한 등기원인에 따라 소유권을 취득한 것으로 추정되므로 이를 다투는 측에서 무효사유를 주장·증명하여야 한다. 즉, 부동산등기는 그것이 형식적으로 존재하는 것 자체로부터

적법한 등기원인에 의하여 마쳐진 것으로 추정되고, 등기명의자가 등기부에 기재된 것과 다른 원인으로 등기 명의를 취득하였다고 주장하고 있지만 그 주장 사실이 인정되지 않는다 하더라도 그 자체로 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수 없으므로, 그와 같은 경우에도 등기가 원인 없이 마쳐진 것이라고 주장하는 쪽에서 무효사유를 주장·증명할 책임을 지게 된다(대법원 1997. 9. 30. 선고 95다39526 판결, 대법원 2023. 7. 13. 선고 2023다223591, 223607 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

원고는 구체적으로 이 사건 매매계약의 매매 목적물은 이 사건 원토지 중 일부, 즉 이 사건 원토지에서 분할된 ① 토지 중 약 7,000평이었으므로, 이 사건 원토지에서 분할된 나머지 ②, ③ 토지에 대해서는 피고들이 G으로부터 증여 등으로 각 그 해당 부분의 지분을 취득할 수 있는 법률상 원인이 존재하지 않음에도, 이 사건 매매계약을 체결한 이후 H이 1988. 2. 10. 급작스럽게 사망한 후 이 사건 매매계약을 주도한 Q(H의 부이자, 피고 B, C의 조부이다)의 의사에 따라 ① 토지와 E 임야 89,590m²에 관하여 피고들의 지분소유권이전등기가 마쳐졌으나, Q이 사망 전 이 사건 매매계약의 목적물은 ① 토지 중 일부만이므로, 피고 B, C의 지분소유권이전등기를 바로잡으라는 유지를 남겼던바, 이 사건 토지에 관한 피고 B, C의 지분소유권이전등기는 무효라고 주장한다.

앞서 본 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거에 증인 R의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 매매계약상 매수인은 피고 B, C가 아니고 위 피고들의 부친인 망 H인 점, ② 위 피고들에 대한 지분소유권이전등기가 이 사건 매매계약을 원인으로 이루어진 것이 아니고 이 사건 매매계약 체결 후 4년 6개월 이상 경과한 후인 1989. 12. 7.자 증여를 원인으로 이루어진 점, ③ 증인 R은 그 등기 경위에 관하여 H 사망 후 Q이 G에게 이 사건 매매계약 이행을 강력히 촉구하여 G이 증여 절차를 밟게 된 것으로 들었다고 증언한 점, ④ Q으로부터 등기를 바로 잡아야 한다는 유지를 들었다는 R과 원고가 원고의 부친인 G이 사망한 2020. 11.경까지 소유권 회복을 위하여 아무런 조치를 취하지 않다가 2022. 8. 24.에서야 이 사건 소를 제기하였고, 이는 1989. 12. 13. 위 피고들에 대한 지분소유권이전등기가 마쳐지고, Q이 사망한 1990. 3. 16.로부터 30년도 더 지난 시점에 이루어진 것인 점 등에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거 및 증인 R의 증언만으로는 이 사건 토지에 마쳐진 피고 B, C의 지분소유권이전등기가 적법한 등기원인에 따라

마쳐진 것이라는 추정을 반복하고 위 등기가 원인 없이 마쳐진 것이라고 보기 어렵다. 따라서 이와 다른 전제에 있는 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 D에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 B, C에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김매경

판사심현우

판사허인성

별지

1) 2012. 8. 7. 선고 2011가합105126 공유물분할 판결