

부산지방법원 2024. 11. 14 선고 2023가단361567 판결 [토지소유권이전등기 말소등기 등 청구의 소]

## 전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 법무법인 율한

담당변호사 박재현, 허민

피고E

소송대리인 법무법인 테헤란

담당변호사 김민규

변론 종결2024. 10. 17.

판결 선고2024. 11. 14.

## 주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고들에게, 밀양시 F 답 1,408m<sup>2</sup>에 관하여 창원지방법원 밀양지원 2007. 10. 22. 접수

제45175호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 각 7,878,608원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. G(이하 '망인'이라 한다)은 H과 혼인하여 그 사이에 I, J, 원고 A, B, C, D을 두었고, 1987. 12. 10. 사망하였다. 피고는 J의 자녀로서 망인의 손자이다.

나. 밀양시 K 답 1,607m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 분할 전 토지'라 한다)에 관하여 창원지방법원 밀양지원 1984. 11. 30. 접수 제17501호로 망인 명의의 소유권이전등기가 마쳐지고, 같은 법원 2007. 10. 22. 접수 제45175호로 구 부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법(2005. 5. 26. 법률 제7500호로 제정된 것, 이하 '특별조치법'이라 한다)에 의하여 피고 명의의 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)가 마쳐졌다.

다. 위 분할 전 토지는 2001. 2. 26. F 답 1,408m<sup>2</sup>(이하 '이 사건 분할 후 토지'라 하고, 이하 분할 전후와 무관하게 '이 사건 토지'라 한다), 2020. 2. 5. L 답 187m<sup>2</sup>, 2022. 12. 21. M 답 2m<sup>2</sup> 및 N 답 10m<sup>2</sup>(이하 통틀어 '이 사건 분할 후 나머지 토지'라 한다)로 각 분할등기가 마쳐졌다.

라. 밀양시는 2023. 8. 1. 이 사건 분할 후 나머지 토지에 관하여 공익사업용지 협의취득을 원인으로 창원지방법원 밀양지원 같은 날 접수 제17164호로 소유권이전등기를 마쳤고, 이에 따라 2023. 8.

3. 피고에게 그 보상금 46,267,500원과 영농손실비 1,004,150원 등 합계 47,271,650원(이하 통틀어 '이 사건 보상금'이라 한다)을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있으면 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 변론 전체의 취지

### 2. 판단

#### 가. 원고들의 주장

이 사건 소유권이전등기의 등기원인은 1995. 4. 15.자 매매이나 망인은 1987. 12. 10. 사망하였고,

피고는 당시 9세에 불과하였다. 피고는 망인으로부터 이 사건 토지를 매수한 사실이 없음에도 허위로 작성된 보증서에 기하여 이 사건 토지에 이 사건 소유권이전등기를 마친 것이므로, 위 소유권이전등기는 그 등기추정력이 복멸되어 무효이다. 그렇다면 피고는 망인의 상속인인 원고들에게, 이 사건 토지에 관하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다. 한편, 이 사건 분할 후 나머지 토지는 이 사건 분할 전 토지의 일부로서, 이 사건 보상금은 피고가 이 사건 분할 전 토지에 관하여 원인무효인 이 사건 소유권이전등기를 마치지 않았더라면 망인의 상속인인 원고들에게 법정상속분대로 상속되었을 것이다. 그렇다면 피고는 원고들에게 법률상 원인 없이 수령한 이 사건 보상금을 각 상속분 비율대로 분할한 7,878,608원(= 47,271,650원 ÷ 6명, 원 미만 버림) 및 그 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

## 나. 관련법리

어느 부동산에 관하여 등기가 경로되어 있는 경우 특별한 사정이 없는 한 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 경로된 것으로 추정되고, 그 절차 및 원인의 부당을 주장하는 당사자에게 이를 입증할 책임이 있다(대법원 2006. 4. 28. 선고 2005다74115 판결 등 참조).

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 그 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 사실상의 양수인에 대하여 그 권리변동 과정과 일치하지 아니하는 등기를 허용하는 것임에 비추어 보증서나 확인서상의 매도인 명의나 매수일자의 기재가 실제와 달리 되어 있거나, 보증서에 구체적 권리변동사유의 기재가 생략되고 현재의 권리상태에 대해서만 기재되어 있더라도 그것만으로는 바로 그 등기의 적법추정력이 깨진다고 할 수 없다(대법원 2000. 10. 27. 선고 2000다33775 판결 참조).

또한 특별조치법에 따라 등기를 마친 자가 보증서나 확인서에 기재된 취득원인이 사실과 다를음을 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 깨진다고 볼 수는 없으며, 그 밖의 자료에 의하여 새로이 주장된 취득원인 사실에 관하여도 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되어야 그 등기의 추정력이 깨진다(대법원 2001. 11. 22. 선고 2000다71388, 71395 전원합의체 판결, 대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다295677 판결 등 참조).

#### 다. 구체적 판단

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거, 갑 제7, 8호증, 을 제3, 4, 6, 7, 12호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기가 마쳐진 이상, 피고는 당시 시행되던 특별조치법에 따라 이 사건 소유권이전등기의 신청을 적법하게 한 것으로 추정된다. 원고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 소유권이전등기의 근거가 된 보증서나 확인서가 허위 또는 위조되었음이 증명되었다거나 이 사건 소유권이전등기가 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라고 증명되었다고 할 수 없으므로, 피고 명의의 이 사건 소유권이전등기의 추정력이 깨어졌다고 볼 수 없다. 더욱이 위 등기를 실체적 권리관계에 부합하지 않는 등기라고 볼 만한 증거는 없으므로, 이 사건 소유권이전등기가 무효임을 전제로 한 원고들의 각 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

1) 이 사건 소유권이전등기의 근거가 된 보증서나 확인서가 제출되지 않아 그 보증서나 확인서의 실제 기재 내용을 확인할 수 없고, 당시 보증서 및 확인서 작성에 관여한 자의 증언 등 이를 대신할 만한 증거도 제출된 바 없다.

2) 이 사건 소유권이전등기의 등기원인에 기재된 매매일인 1995. 4. 15.에 망인이 사망한 상태였다고 하더라도, 특별조치법은 부동산의 사실상 소유자에게 그 권리변동 과정과 일치하지 아니하는 등기를 허용하는 것이므로 이러한 사정만으로 인하여 특별조치법에 의한 이 사건 소유권이전등기의 추정력이 깨어진다고 볼 수 없다.

3) 피고는 특별조치법 소정의 보증서, 확인서에 기재되었을 것으로 보이는 취득원인과 달리 피고가 원고들로부터 이 사건 토지를 증여받았으나 비교적 절차가 간명한 특별조치법에 따라 이 사건

소유권이전등기를 마치게 되었다고도 주장한다.

이 경우 피고가 주장한 새로운 취득원인 사실도 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되어야 이 사건 소유권이전등기의 추정력이 깨진다고 할 것이다. 그러나 다음과 같은 망인의 상속인인 일부 후손들의 진술 내용 및 이웃 주민들의 사실확인서 기재 내용 등에 비추어 보면, 위와 같은 피고의 주장이 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되었다고 보기 어려우므로, 이 사건 소유권이전등기의 근거가 된 보증서나 확인서가 허위라거나 그 등기의 추정력이 깨어졌다고 볼 수 없다(대법원 2013. 4. 26. 선고 2012다116536 판결 등 참조).

가) I(망인의 장남)의 장남인 O은 2024. 4. 9. J(망인의 차남)의 장남인 피고와의 전화 통화 중 아래와 같이 진술하였다.

내가 하고 싶은 얘기는 뭐냐 하면, 이제 E이 니가 결혼해가지고 이제 촌에 나중에 아버지가 돌아가시고 나면 이제 뭐 촌에 제사도 지내고 그대로 하면 되는데. 형님은 안 지내. 지낼 생각이 없으니까. 니가 제사 지내고 해서. 이제 니가 뭇 가치를 니가 들고 가면 된다. 그 얘기를 하고 싶은 거야. O이는 땅욕심 하나도 없고.

나) 원고 B(망인의 삼남)은 이 사건 소 제기 이전인 2023. 7. 10. 피고와의 전화 통화 중 아래와 같이 진술하였다.

그래가(제사를) 5년을 더 했는데, 이제 5년을 하고 나서 이제 P(O의 아명)이 보고 이제 이전해가고 제사를 모셔 가라. 그러면 나중에 제사 준비, 뭐 기타 등등 이런 거를 우리가 뭐 그냥 가나, 그냥 다 고모하고 있으니까 얼마라도 도와주고 이래 하니까 니 혼자 음식을 하도록 안 놔둘 거다. 해라. 그래했는데 즈그 엄마가 마 애 고생시킨다고 제사고, 이거 논 안 가져가고 제사 안 모신다. 그래 하지 마라. 그 아들한테 주지 마라. 제사를, 그래가지고 안 줬거든. 즈그가 안 가져가려 해서 안 줬다 아이가. 그래가지고 내는 뭐 아들도 없고 이러니까 내가 형님 보고 그러면 우선 E이한테 형님 이전 해놔뿌라, 우선. 그래가 니 앞으로 이전을 하게 됐거든.

다) 위와 같이, O과 원고 B은 이 사건 소 제기 이전 피고가 제사봉양을 물려받는 대신 원고들로부터 이 사건 토지를 증여받기로 하였다는 취지로 진술하고, 이에 관한 두 사람의 진술 내용이 일치한다. 이들은 이 사건 토지의 이해관계에 직접적으로 연관되어 있는 자들로서 피고에게 유리한 진술을

거짓으로 지어낼 합리적인 이유가 존재하지 아니하고, 각 전화 통화 사이에 9개월여의 시간 차이가 있음에도 불구하고 그 진술 내용이 일치하는바, 그 진술의 경위, 일관성 등에 비추어 보았을 때 위 각 진술은 신빙성이 높다.

라) 한편, 이 사건 토지의 마을 주민들은 피고, J이 이 사건 토지를 점유하며 경작하고 있으며, J의 집에서 제사를 봉양하는 것을 목격하였다고 진술하였다. 마을 주민들은 이 사건 토지에 관한 이해관계가 얹히지 아니한 객관적 제3자에 해당하여 그 진술의 신빙성이 높고, 제사 봉양 및 경작 사실은 객관적인 증거자료의 존재(을 제6, 7호증의 각 영상)로도 뒷받침된다. 원고들은 이들이 피고의 회유에 따라 허위 진술을 한 것이라고 주장하나, 마을 주민들로서는 피고에게 유리한 허위진술의 동기가 달리 보이지 않는바, 원고들이 제출한 증거만으로는 마을 주민들의 허위진술 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거도 없다.

4) 원고들을 비롯한 망인의 후손들이 피고 앞으로 이 사건 소유권이전등기가 경료된 2007. 10. 22. 이후로 이 사건 소재지 전까지 약 20여 년 동안 이 사건 토지에 관하여 소유권을 주장하였다거나, 이를 소유의 의사로 점유·사용하였다거나, 이 사건 소유권보존등기에 관하여 항의하였다고 볼 만한 자료가 없다.

5) 원고들은, 원고들이 피고의 부친인 차남 J과 이 사건 토지를 점유하였다고 주장하나, 이를 뒷받침하는 각 증인진술서(갑 제7호증의 1 내지 3)는 원고 A의 장녀인 Q, I(망인의 장남)의 배우자 R, 아들 O의 진술로서 사실상 원고들과 이해관계를 같이 하는 자들의 진술이 기재된 것이므로 그 내용을 쉽사리 믿기 어렵고, 객관적인 자료로 뒷받침되지 않는 이상 그 각 기재만으로 원고들의 점유 사실을 단정할 수 없다.

### 3. 결론

그렇다면 원고들의 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

**판사최용호**