

서울서부지방법원 2020. 12. 23 선고 2019가합40348 판결 [소유권이전등기 및 건물명도 청구의
소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 문효정

피 고 1. B

2. C

피고들의 소송대리인 변호사 임지선

피고들의 소송복대리인 변호사 김향숙

변론 종결 2020. 11. 11.

판결 선고 2020. 12. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주 위 적 청 구 취 지

1. 피고들은 원고에게 [별지] 부동산의 표시 제1목록 기재 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 피고들은 원고에게 [별지] 부동산의 표시 제1목록 기재 부동산을 인도하라.

예 비 적 청 구 취 지

피고 B는 원고에게 488,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 추가신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자의 지위

소외 망 D(이하 '망인'이라 한다)은 원고의 형부로 2019. 1. 18. 사망하였다. 피고들은 망인으로부터 [별지] 부동산의 표시 제1목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 상속받았고, 피고 B는 망인의 처이자 원고의 언니, 피고 C는 망인과 피고 B의 딸이다.

나. 망인의 이 사건 부동산 취득 경위

- (1) 원고는 1984. 9. 25. [별지] 부동산의 표시 제2목록 기재 부동산(이하 '멸실 전 부동산'이라 한다)에 관하여 1984. 9. 22.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- (2) 망인은 1989. 7. 27. 멸실 전 부동산에 관하여 1989. 7. 1.자 매매를 원인으로 한

소유권이전등기를 마쳤다.

(3) 한편, 재건축 사업이 시행됨에 따라 멸실 전 부동산은 1997. 5. 20. 멸실되었고, 1997.11.

11.자로 멸실 전 부동산에 관한 부동산등기부는 폐쇄되었다.

(4) 재건축 사업의 결과로 건축된 서울 마포구 E아파트에 관하여 2000. 4. 29. 사용승인이

이루어졌고, 망인은 2000. 6. 28. 이 사건 부동산에 관하여 망인 명의의 소유권보존등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함,이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

(1) 주위적 청구원인

망인과 피고 B는 원고의 주민등록증, 인감도장, 등기권리증 등을 보관하고 있음을 기화로 멸실 전 부동산에 관하여 1989. 7. 1.자로 허위의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 이 사건 매매계약을 원인으로 하여 멸실 전 부동산에 관하여 1989. 7. 27.자로 원인무효의 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 부동산은 재건축 사업의 결과로 건축된 것으로 멸실 전 부동산이 동일성을 유지하며 변환된 것이므로, 이 사건 부동산에 관하여 2000. 6. 28. 망인 명의로 마쳐진 소유권보존등기 및 이에 기초한 피고들의 소유권이전등기는 원인무효이다. 따라서 이 사건 부동산에 관하여 마쳐진피고들 명의의 소유권이전등기는 원인무효의 등기여서 모두 말소되어야 할 등기이므로 원고는 피고들에게 등기 말소에 갈음하여 청구취지 기재와 같이 진정명의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기와 이 사건 부동산의 인도를 구한다.

(2) 예비적 청구원인

(가) 불법행위에 기한 손해배상청구

피고 B는 망인과 공모하여 멸실 전 부동산에 관한 원고 명의의 서류를 위조한 다음,허위의 이 사건 매매계약을 체결한 것처럼 꾸며 망인 명의로 멸실 전 부동산에 관한 원인무효의 소유권이전등기와 이 사건 부동산에 관한 소유권보존등기를 마쳤다. 피고 B와 망인의 일련의 행위는 원고에 대한

불법행위를 구성하므로, 피고 B는 불법행위에 기한 손해배상으로 원고에게 이 사건 부동산의 시가 상당액인 488,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(4) 부당이득반환청구

원고는 망인과 이 사건 매매계약을 체결한 바 없고, 망인은 법률상 원인 없이 멸실 전부동산과 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였는바, 이는 원고에 대한 부당이득을 구성한다. 따라서 피고 B는 부당이득반환으로 원고에게 이 사건 부동산의 시가 상당액인 488,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고들

(1) 이 사건 매매계약의 유효 등

원고와 망인은 멸실 전 부동산에 관한 이 사건 매매계약을 유효하게 체결하였으므로, 이 사건 매매계약이 원인무효임을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 모두 받아들일 수 없다. 망인은 재건축 조합원으로서 이 사건 부동산에 관한 분양권을 취득하였고, 조합원분양계약에 기초하여 분양대금을 납입한 후 이 사건 부동산에 관한 소유권보존등기를 마친 것이다. 즉, 이 사건 부동산에 관한 망의 명의의 소유권보존등기는 멸실 전 부동산에 관한 망인 명의의 소유권이전등기에 기초한 것이 아니므로, 원고의 주위적 청구는 주장 자체로 받아들일 수 없다.

(2) 등기부취득시효 완성

망인은 2000. 6. 28. 이 사건 부동산에 관하여 소유권보존등기를 마친 후 10년간 이를 소유의 의사로 평온·공연하게 선의이며 과실 없이 점유하였으므로, 민법 제245조 제2항에 기한 등기부취득시효가 완성되어 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득하였다.

(3) 소멸시효 완성

원고는 망인이 이 사건 부동산을 타인에게 전세를 준 사실을 인식한 것으로 보이는데, 늦어도 이 사건 부동산에 관하여 망인 명의로 소유권보존등기가 마쳐진 2000. 6. 28.경에는 망인의 일련의 등기 경로 행위가 불법행위를 구성한다는 사실을 알았다고 봄이 상당하다. 따라서 원고의 불법행위에 기한 손해배상청구권은 2000. 6. 28.경부터 3년이 경과하였음이 역수상 명백하므로 이미 소멸시효

완성으로 소멸되었다.

3. 판단

가. 이 사건 매매계약의 유효 여부

(1) 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐 아니라, 그 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인과 절차에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되므로, 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장·입증하여야한다. 부동산등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서 등기명의자가 전소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인에 의하지 아니하고, 다른 원인으로 적법하게취득하였다고 하면서 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없다(대법원 1996. 2. 27. 선고 95다42980 판결, 대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다72029 판결 등 참조).

(2) 앞서 본 바와 같이 원고 소유였던 멸실 전 부동산에 관하여 1989. 7. 27. 망인 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 이상 망인은 원고에 대하여서도 적법한 등기원인과 절차에 의하여 멸실 전 부동산의 소유권을 취득한 것으로 추정된다. 앞서 인정된 사실, 앞서 든증거에 을 제3 내지 7호증의 각 기재, 원고에 대한 당사자본인신문결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 제출된 증거들만으로는 멸실 전 부동산에 관한 망인 명의의 소유권이전등기의 추정력이 깨어졌다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 망인이 관련 서류를 위조하여 이 사건 매매계약을 체결한 것과 같은 외관을 창출한 다음, 멸실 전 부동산에 관하여 망인 명의의 소유권이전등기를 마쳤으므로 위 소유권이전등기가 원인무효라는 원고의 주장은 이유 없다.

(가) 망인과 피고 B가 멸실 전 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마칠 당시 신청서류등을 위조하였음을 인정할 증거가 없다. 비록 이 사건 매매계약의 체결과 관련된 사항이 기재된 매매계약서 등과 같은 처분문서가 존재하지 않지만 매매계약의 당사자인 망인이 사망한 점, 매매계약이 체결된 시점으로부터 약 31년이 경과한 점, 원고는 아래와 같이 멸실 전 부동산과 이 사건 부동산의 진정한

소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 점에 앞서 본 등기 추정력의 법리까지 더하여 보면, 멸실 전 부동산에 관한 망인의 소유권이전등기는 이 사건 매매계약에 기하여 적법하게 이루어졌다고 봄이 타당하다.

(나) 망인은 1997. 6.경부터 멸실 전 부동산에 관한 재산세, 공동시설세 등의 관련 세금을 납부하였고, 2000. 5.경 이 사건 부동산에 관한 취득세, 등록세 등을 납부한 이래 2018.9.경까지 이 사건 부동산에 관한 재산세, 지방교육세 등의 관련 세금을 납부하였다. 원고가 멸실 전 부동산과 이 사건 부동산에 관한 소유권이 원고에게 귀속된 것으로 인식하고 있었으면서도 약 20년이라는 장기간 동안 진정한 소유자라면 당연히 부담했을 세금 납부등의 의무를 이행하지 않은 것은 납득하기 어렵다.

(다) 망인은 재건축 사업의 결과로 건축된 이 사건 부동산의 소유권을 취득할 목적으로 금융기관으로부터 부동산 담보 대출을 받았고, 그 무렵부터 대출 원리금을 상환하여 왔다. 위 (나)항과 마찬가지로 원고가 멸실 전 부동산에 관한 소유권이 원고에게 귀속된 것으로 인식하고 있었으면서도 재건축 사업에 따라 조합원이 부담해야하는 조합원 분담금 납부의무를 이행하지 않은 것도 납득하기 어렵다.

(라) 원고는 멸실 전 부동산에 관하여 망인 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 1989. 7.27.부터 이 사건 소를 제기하기 전까지 부동산등기부등본을 확인하지 않았기에 멸실 전 부동산과 이 사건 부동산에 관한 망인 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 사실을 알지 못했다고 주장한다. 그런데, 멸실 전 부동산에 관하여 마쳐져 있던 소유권이전등기가 재건축 사업의 결과로 건축된 이 사건 부동산에 당연히 이전될 것으로 신뢰하였다는 원고의 주장은 납득하기 어렵다(재건축 사업의 진행에 대한 지식이 부족하였다고 하더라도 약 20년이라는 장기간 동안 이를 만연히 믿었다고 보기 어렵다). 오히려 원고는 망인과 피고 B가 재건축 사업의 결과로 신축된 이 사건 부동산에 관하여 전세계약을 체결한 사실을 알고 있었고, 이 사건 아파트를 처분하여 그 대금을 원고에게 주기로 하였다고 진술하였는데, 원고의 주장에 의하더라도 당시 원고는 이 사건 부동산에 관한 전세계약 및 매매계약 체결 등의 처분행위를 할 권한이 망인과 피고 B에게 있음을 인식하였다고 보이고, 위에서 본 것처럼 약 20년이라는 장기간 동안 진정한 소유자로서 이 사건 부동산에 대한 처분권을 행사하지 않았다는 것은 이례적이다. 오히려 이러한 사정은 원고와 망인 사이에 이 사건 매매계약이 유효하게 성립하였고,

망인 명의의 일련의 소유권등기가 모두 진실한 권리상태를 공시하고 있음을 추정케 한다.

(마) 원고는 망인과 피고 B가 주민등록증, 인감도장, 등기권리증 등을 보관하고 있음을 기화로 이 사건 매매계약을 허위로 체결하였다고 주장하지만 원고가 제출한 증거만으로는 망인과 피고 B가 원고의 주민등록증, 인감도장, 등기권리증 등을 보관하고 있었음을 인정하기 부족하고, 달리 인정할 증거도 없다(원고에 대한 당사자본인신문결과에 따르면, 원고는 주민등록증을 소지하고 않은 채, 전입신고를 하였고, 미군 부대에 취직을 하였으며, 전세계약을 체결하였다고 진술하였으나 통상의 거래관념에 비추어 볼 때, 납득하기 어렵다).

나. 주위적 및 예비적 청구에 관한 판단

원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 망인과의 이 사건 매매계약의 무효와 멸실 전부동산에 관한 망인 명의의 소유권이전등기가 원인무효임을 전제로 한다. 위 가. 항에서 본 바와 같이 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 매매계약이 무효라거나 등기의 추정력을 뒤집고 망인이 등기 서류를 위조하여 멸실 전 부동산에 관한 원인무효의 소유권이전등기를 마쳤음을 인정하기 부족하고, 달리 인정할 증거가 없다. 즉, 원고가 제출한 증거들은 망인과 피고 B가 원고를 기망하고, 등기 서류를 위조하여 멸실 전 부동산에 관한 원인무효의 소유권이전등기를 마쳤다는 단순한 의심 내지 주장에 불과할 뿐, 등기의 추정력을 번복할 만한 합리적인 의심이라거나, 합리적인 의심에 해당하는 사실또는 사정이 원고가 제출한 증거들에 의하여 증명되었다고 인정하기 어렵다.

따라서 원고의 주위적 및 예비적 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 모두 받아들일 수 없다(한편, 이 사건 부동산은 재건축으로 인하여 망인이 추가로 납부한 조합원분담금이 반영되어 있는 이상 멸실 전 부동산과 동일성을 유지한다고 보기 어려운 점, 이 사건 부동산에 관하여 원고 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득하였다는 점에 대한 아무런 주장 또는 입증이 없는 점 등을 종합하면, 원고는 현재의 등기명의자인 피고들에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 없다고 할 것이므로, 원고의 주위적 청구는 받아들일 수 없다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 정은영, 판사 최지영, 판사 김주영