

수원지방법원 성남지원 2020. 12. 22 선고 2019가단216533 판결 [소유권이전등기말소 청구의
소]

전 문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

9. I

원고들 소송대리인 법무법인 해냄

담당변호사 백갑선

피고1. J

2. K

3. L

4. M

5. N

피고들 소송대리인 변호사 김성만

변론 종결2020. 10. 13.

판결 선고2020. 12. 22.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 원고들에게, 별지 목록 기재 1 내지 5 각 부동산에 대한 원고 A의 85643분의 48067, 원고 B의 85643분의 2403.3, 원고 C의 85643분의 2403.3, 원고 D의 85643분의 4805.6, 원고 E의 85643분의 2403.3, 원고 F의 85643분의 7210, 원고 G의 85643분의 7210, 원고 H의 85643분의 3930.5, 원고 I의 85643분의 7210 각 공유지분에 관하여, 피고 J은 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2012. 9. 17. 접수 제61243호로 마친 각 20분의 18 공유지분에 대한, 피고 K는 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2012. 9. 17. 접수 제61244호로 마친 각 20분의 1 공유지분에 대한, 피고 L는 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2012. 9. 17. 접수 제61245호로 마친 각 20분의 1 공유지분에 대한 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 각 이행하고,
2. 원고 I에게, 별지 목록 기재 6, 7 각 부동산에 관하여, 각 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2012. 9. 17. 접수 제61246호로 마친 피고 J은 20분의 18 공유지분에 대한, 피고 K는 20분의 1 공유지분에 대한, 피고 L는 20분의 1 공유지분에 대한 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 각 이행하고,
3. 원고들에게, 피고 M은 별지 목록 기재 1 부동산에 대한 원고 A의 85643분의 48067, 원고 B의 85643분의 2403.3, 원고 C의 85643분의 2403.3, 원고 D의 85643분의 4805.6, 원고 E의 85643분의 2403.3, 원고 F의 85643분의 7210, 원고 G의 85643분의 7210, 원고 H의 85643분의 3930.5, 원고 I의 85643분의 7210 각 공유지분에 관하여, 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2015. 3. 11. 접수 제17579호로 마친 6512분의 270.04 공유지분에 대한 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고,

4. 원고들에게, 피고 N은 별지 목록 기재 2 부동산에 대한 원고 A의 85643분의 48067, 원고 B의 85643분의 2403.3, 원고 C의 85643분의 2403.3, 원고 D의 85643분의 4805.6, 원고 E의 85643분의 2403.3, 원고 F의 85643분의 7210, 원고 G의 85643분의 7210, 원고 H의 85643분의 3930.5, 원고 I의 85643분의 7210 각 공유지분에 관하여, 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2013. 6. 5. 접수 제38280호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 제1 내지 5항 기재 각 부동산에 관하여 원고 A은 85643분의 48067, 원고 B은 85643분의 2403.3, 원고 C은 85643분의 2403.3, 원고 D는 85643분의 4805.6, 원고 E은 85643분의 2403.3, 원고 F은 85643분의 7210, 원고 G은 85643분의 7210, O은 85643분의 7210(O은 2017. 7. 25.경 사망하여 이를 원고 I이 단독으로 상속하였다), 원고 H는 85643분의 3930.5의 각 공유지분을 소유하고 있었고, 별지 목록 제6, 7항 기재 각 부동산은 원고 I이 소유하고 있었다.

나. 별지 목록 제1 내지 5항 기재 각 부동산에 관하여 위 지분소유자들은 2012. 9. 3.경 이를 모두 피고 J, K, L에게 지분으로 나누어 매도하는 계약(이하 '이 사건 제1매매계약'이라 한다)을 체결한 다음 이를 원인으로 하여 피고 J에게 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2012. 9. 17. 접수 제61243호로 각 20분의 18 공유지분, 피고 K에게 같은 등기소 같은 날 접수 제61244호로 각 20분의 1 공유지분, 피고 L에게 같은 등기소 같은 날 접수 제61245호로 각 20분의 1 공유지분의 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 제1이전등기'라 한다)를 마쳐주었고, 별지 목록 제6, 7항 기재 각 부동산에 관하여 원고 I은 2012. 9. 3.경 이를 모두 피고 J, K, L에게 지분으로 나누어 매도하는 계약(이하 '이 사건 제2매매계약'이라 한다)을 체결한 다음 이를 원인으로 하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2012. 9. 17. 접수 제61246호로 피고 J에게 각 20분의 18 공유지분, 피고

K에게 각 20분의 1 공유지분, 피고 L에게 각 20분의 1 공유지분의 각 소유권이전등기(이하 '이 사건 제2이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

다. 이후 피고 J, K, L는 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 피고 N에게 2013. 5. 29.자 매매를 원인으로 하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2013. 6. 5. 접수 제38280호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 제3이전등기'라 한다)를 마쳐주었고, 피고 J은 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 자신의 지분인 20분의 18 중 일부(6512분의 270.04)에 관하여 피고 M에게 2015. 3. 10.자 매매를 원인으로 하여 수원지방법원 성남지원 광주등기소 2015. 3. 11. 접수 제17579호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 제4이전등기'라 한다)를 마쳐주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들 주장의 요지

피고 J과 K는 원고 A에게 광주시 P 일원에서 전원주택을 개발할 예정인데 별지 목록 제1 내지 7항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관하여 피고 J, K, L에게 일단 소유권이전등기를 마쳐주면 전원주택 개발 사업을 추진하여 소유자인 원고들 등이 큰 이익을 얻을 수 있다고 말하여 이 사건 제1, 2매매계약을 체결하게 되었고 그에 따라 이 사건 제1, 2이전등기가 이루어졌다. 그런데 이는 위 피고들이 매매대금을 지급하지도 않고 원고들 등이 소유권을 이전할 의사도 없이 단지 전원주택 개발 사업을 위해서 이루어진 것으로서 명의신탁 내지 통정허위표시에 따른 매매계약으로 무효이다. 따라서 별지 목록 제1 내지 5항 기재 각 부동산에 관한 피고 J, K, L의 이 사건 제1이전등기와 별지 목록 제6, 7항 기재 각 부동산에 관한 위 피고들의 이 사건 제2이전등기는 모두 원인무효의 등기이고, 이 사건 제3, 4이전등기는 원인무효인 위 등기에 기초한 것인바, 피고들은 해당 소유자였던 원고들에게 이 사건 위 각 이전등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 판단

가. 부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여서 뿐 아니라 그 전소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되는 것이므로 이를 다투는 측에서 그 무효사유를 주장, 입증하여야 하고(대법원 1993. 5. 11. 선고

92다46059 판결 등 참조), 부동산 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하여도 유효한 것으로서, 등기명의자가 전 소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인에 의하지 아니하고 다른 원인으로 적법하게 취득하였다고 하면서 등기원인 행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없다(대법원 2005. 9. 29. 선고 2003다40651 판결 등 참조).

나. 원고들의 주장에 대하여 피고들은 전원주택 개발 사업을 위해 50여명의 지주들을 대신하여 진입도로 등에 해당하는 이 사건 각 부동산은 지주대표들 앞으로 이전등기를 하기로 하였고 2010년경 이 사건 각 부동산의 매매대금 중 일부도 지급하였는데 그 절차가 지연되다가 이 사건 제1, 2매매계약 체결 무렵 지주회의를 통하여 피고 J, K, L 앞으로 이 사건 제1, 2이전등기를 마치게 된 것이라고 주장하므로 살피건대, 갑 제2, 6, 7, 8호증, 을 제8 내지 11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 원고 A은 매도인 대표로서 이 사건 각 부동산이 포함되어 있던 광주시 Q, R 각 토지를 2002년경 S 등에게 매도한 뒤 그들이 전원주택 개발 사업을 하면서 이를 전원주택 부지로 분할하여 각 지주들에게 분양하였던 점, 이후에도 원고들이 보유하고 있던 이 사건 각 부동산은 위 전원주택 단지의 공용도로 부지 등에 해당하는데 위 각 토지의 매매대금을 모두 지급받지 못한 채로 이 사건 제1, 2매매계약만 따로 가장매매를 할 만한 이유를 찾기 어려운 점, 일반적인 통정허위표시에 있어서 부동산의 권리관계를 증명하는 서류는 표의자가 가지고 있는 것이 통례인데 이 사건 각 부동산에 관한 등기권리증은 피고들이 소지하고 있는 것으로 보이는 점, 이 사건 제1, 2이전등기 관련 서류에는 이 사건 각 부동산에 대한 구체적인 매매대금이 기재되어 있고 등기 대행 법무사가 원고들 등의 본인확인을 모두 마친 점, 이 사건 제1, 2매매계약에 관하여 명의신탁약정이 있다고 볼만한 아무런 자료도 없는 점 등에 비추어 보면, 원고들이 제출하는 증거들이나 원고들이 드는 사정들만으로는 이 사건 제1, 2이전등기가 원인무효임을 인정하거나 그 등기의 추정력이 깨어진다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할만한 증거가 없다. 따라서 이를 전제로 하는 원고들의 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과

같이 판결한다.

판사여경은

별지