

수원지방법원 2023. 2. 2 선고 2020가단556432 판결 [소유권이전등기말소 등 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 문평

담당변호사 안상원, 허재벽

피고 겸 피고 B, C, D, E, F의 보조참가인

G

소송대리인 법무법인 단원

담당변호사 기철, 이수영

피 고 1. H조합

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

변 론 종 결 2022. 11. 10.

판 결 선 고 2023. 2. 2.

주 문

1. 피고 H조합은 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 수원지방법원 화성등기소 1994. 12. 24.

접수 제62238호로 마친 소유권이전등기의 말소등기에 대하여 승낙의 의사표시를 하라.

2. 원고의 피고 G, B, C, D, E, F에 대한 각 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 H조합 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담하고, 원고와 피고 G, B, C, D, E, F 사이에 생긴 부분은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 모두 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여, 피고 G은 수원지방법원 화성등기소 1994.

12. 24. 접수 제62238호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 B, C, D, E, G, F는

수원지방법원 화성등기소 1965. 3. 24. 접수 제11110호로 마친 소유권보존등기의 말소등기절차를 각 이행하라.

이 유

1. 피고 H조합에 대한 청구

가. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다.

나. 적용법조

자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호)

2. 나머지 피고들에 대한 청구

가. 인정사실

- 1) 일제강점기에 작성된 토지조사부에는 수원군 I 답 3,862평(이하 '이 사건 모토지'라 한다)을 '경성부 서부 J'에 주소를 둔 K이 1911(명치 44년). 5. 14. 이를 사정받은 것으로 기재되어 있다.
- 2) 화성군 L 답 238평은 이 사건 모토지에서 분할된 토지인데, 1) M는 1965. 3. 24. 수원지방법원 화성등기소 접수 11110호로 위 토지에 관한 소유권보존등기(이하 '이 사건 소유권보존등기'라 한다)를 마쳤다.
- 3) 화성군 L 답 238평은 이후 면적단위 환산, 분할, 행정구역 명칭변경 등을 거쳐 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)가 되었다.
- 4) M는 1985. 6. 7. 사망하였고, 피고 G은 1994. 12. 24. 이 사건 토지에 관하여 수원지방법원 화성등기소 접수 제62238호로 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(1992. 11. 20. 법률 제4502호, 실효, 이하 '특별조치법'이라 한다)에 기해 1985. 6. 7. 상속을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라 한다)를 마쳤다. 피고 B, C, D, E, G, F는 모두 M의 상속인들이다.
- 5) 원고의 선대인 P은 제적된 호적상 경성부 J에 거주한 바 있고, 1956. 10. 30. 사망하여 Q이 P의 재산을 단독으로 상속하였으며, Q이 1961. 8. 4. 사망함에 따라 그의 처 R와 자녀들인 원고, S, T, U이 Q의 재산을 공동상속하였고, R가 1996. 4. 25. 사망하여 원고, S, T, U이 R의 재산을 공동상속하였다. 이후 2007. 3. 29. 원고, S, T, U은 P이 사정받은 모든 토지를 원고가 단독상속하기로 하는 상속재산분할협의를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을가 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 청구원인에 관한 판단

- 1) 토지조사부에 토지의 소유자로 등재되어 있는 자는 재결에 의하여 사정내용이 변경되었다는 등의 반증이 없는 이상 토지의 소유자로 사정받고 그 사정이 확정된 것으로 추정되어 이를 원시취득하고(대법원 1998. 9. 8. 선고 98다13686 판결 참조), 소유권보존등기의 추정력은 그 보존등기 명의인 이외의 자가 당해 토지를 사정받은 것으로 밝혀지면 깨어지는 것이어서 등기명의인이 그 구체적인 승계취득 사실을 주장입증하지 못하는 한 그 등기는 원인무효가

된다(대법원 1996. 6. 28. 선고 96다16247 판결 참조). 그리고 특별조치법에 의한 소유권이전등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되지만 그 소유권이전등기도 전등기명의인으로부터 소유권을 승계취득하였음을 원인으로 하는 것이고 보증서 및 확인서 역시 그 승계취득사실을 보증 내지 확인하는 것이므로 그 전등기명의인이 무권리자이기 때문에 그 명의의 소유권이전등기가 원인무효로서 말소되어야 할 경우라면, 그 등기의 추정력이 반복된다고 보아야 한다(대법원 1990. 11. 9. 선고 90다카16723 판결 등 참조).

2) 이 사건에서 보건대, 위 인정사실에 의하면, 이 사건 모토지의 토지조사부상 사정명의인인 K과 원고의 조부인 P은 그 성명의 한자가 동일하고, 토지조사부상 사정명의인의 주소와 원고 조부의 제적된 호적상 주소지가 동일한바, 이 사건 모토지의 사정명의인 K과 원고의 조부인 P은 동일인으로 봄이 타당하다. 따라서 이 사건 토지는 원고의 조부인 P이 원시취득하였음이 인정되고, 이 사건 모토지에 관하여 위와 같이 사정명의인이 따로 있음이 밝혀진 이상, M 명의의 이 사건 소유권보존등기와 그에 터잡은 피고 G 명의의 이 사건 소유권이전등기는 모두 그 추정력이 깨어져 원인무효의 등기가 되고,2) 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 모토지를 사정받은 P으로부터 이 사건 토지를 전전 상속받은 원고에게, 피고 G, B, C, D, E, F는 각 상속받은 지분의 범위 내에서 이 사건 소유권보존등기의, 피고 G은 이 사건 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 피고 겸 피고 B, C, D, E, F의 보조참가인 G의 항변에 관한 판단

1) 항변의 요지

M는 이 사건 토지에 관한 소유권보존등기를 경료한 1965. 3. 24. 이전부터 1985. 6. 7. 사망하기 전까지 이 사건 토지를 경작하며 점유하였고, 피고 G은 M의 사망 이후 현재까지 이 사건 토지를 계속 경작하며 점유하고 있는바, M는 20년 이상 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온공연하게 점유하여 점유취득시효가 완성되었고, 피고 G이 이 사건 토지를 소유의 의사로 평온공연하게 점유한 기간만 하더라도 20년을 초과하여 점유취득시효가 완성되었으므로, 피고 G 명의의 이 사건 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하다. 따라서 원고의 이 사건 소유권보존등기

및 소유권이전등기에 대한 각 말소등기청구에 응할 수 없다.

2) 판단

가) 20년간 소유의 의사로 평온공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다(민법 제245조 제1항). 한편, 물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 보이는 객관적 관계를 말하는 것으로서 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회통념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이고, 대지의 소유자로 등기한 자는 보통의 경우 등기할 때에 그 대지의 인도를 받아 점유를 얻은 것으로 보아야 할 것이므로 등기사실을 인정하면서 특별한 사정의 설시 없이 점유사실을 인정할 수 없다고 판단할 수는 없으며(대법원 2001. 1. 16. 선고 98다20110 판결 참조), 점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정된다(민법 제197조 제1항). 또한 취득시효의 기산일은 당사자의 주장과는 상관없이 소송자료에 의하여 확정하여야 한다(대법원 1993. 4. 13. 선고 92다44947 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 살피건대, 을가 제2, 3, 4, 7, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 피고 G은 늦어도 그 명의로 소유권이전등기를 마친 1994. 12. 24.경부터 현재까지 이 사건 토지에 관한 종합토지세를 납부하고 이를 경작하는 등으로 20년 이상의 기간 동안 이 사건 토지를 점유한 사실을 인정할 수 있고, 이러한 점유는 소유의 의사로 평온공연하게 한 것으로 추정되는바, 2014. 12. 24.경 피고 G의 이 사건 토지에 관한 점유취득시효가 완성되었다고 할 것이므로, 이 사건 토지에 관한 피고 G 명의의 이 사건 소유권이전등기는 실체적 권리관계에 부합하는 유효한 등기라고 봄이 타당하다.

이에 대하여 원고는 M 및 M의 점유를 승계한 피고 G의 각 점유가 모두 악의의 무단점유로서 자주점유의 추정이 반복되었다고 주장하나, 자주점유의 추정은 점유자가 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득한 사실이 증명되었거나, 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정, 즉 점유자가 진정한 소유자라면 통상 취하지 아니할 태도를 나타내거나 소유자라면 당연히 취했을

것으로 보이는 행동을 취하지 아니한 경우 등 외형적객관적으로 보아 점유자가 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 갖고 있지 아니하였던 것이라고 볼 만한 사정이 증명된 경우에 한하여 깨어지는 것인바(대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판결, 대법원 2008. 11. 27. 선고 2007다4455 판결 등 참조), 원고가 제출한 증거들만으로는 M나 피고 G이 성질상 소유의 의사가 없는 것으로 보이는 권원에 바탕을 두고 점유를 취득하였다거나 타인의 소유권을 배제하여 자기의 소유물처럼 배타적 지배를 행사하는 의사를 가지고 점유하는 것으로 볼 수 없는 객관적 사정이 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

다) 나아가 선등기명의자의 소유권이전등기가 원인무효라고 하더라도 그 이후의 최종 등기명의자가 등기부시효취득의 항변을 제출하여 법원에서 그것이 받아들여진 경우, 그 전의 등기명의자들이 최종 등기명의자의 시효취득 사실을 원용하여 원소유자의 소유권 상실을 주장하고 있다면, 원소유자의 소유권에 기한 등기말소청구는 배척될 수밖에 없는바(대법원 1995. 3. 3. 선고 94다7348 판결 등 참조), 피고 G은 피고 본인 겸 피고 B, C, D, E, F의 보조참가인으로서 위와 같은 피고 G의 시효취득 사실을 원용하여 원고의 이 사건 토지에 관한 소유권 상실을 주장하고 있으므로, 결국 원고가 소유권에 기하여 하는 피고 G, B, C, D, E, F에 대한 이 사건 소유권보존등기의 말소등기 청구 역시 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고 H조합에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김선영

별지

부동산의 표시

경기도 화성시 담 715㎡ 끝.

2

청 구 원 인

1. 별지 목록 기재 부동산의 소유관계

가. 일제 시대에 작성된 토지조사부에는 수원군 I 답 3,862평에 관하여 경성부 서부 J에 주소를 둔 K이 1911년경 실시된 토지조사 당시 소유자로 등재되어 있습니다(갑 제1호증 토지조사부).

나. 그후 위 수원군 I 답 3,862평은 수차 행정구역 명칭 변경, 분할 과정을 거쳤고, 그 과정에서 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 합니다)이 위 토지에 서 분할되어 나왔습니다.

다. 이 사건 부동산에 대하여는 수원지방법원 화성등기소 1965. 3. 24. 접수 제11110호로 피고 M 명의로 소유권보존등기가 경료되고, 그후 위 등기소 1994. 12. 24. 접수 제62238호로 피고 G 명의로 1985. 6. 7. 상속을 원인으로 한 소유권이전등기가 경료되었습니다(갑 제2호증 등기사항전부증명서, 갑 제3호증 폐쇄등기부증명서).

라. 한편 피고 H조합은 2020. 7. 9. 위 등기소 접수 제167390호로 채무자를 G, 채권 최고액을 1억 6,800만 원으로 하는 근저당권설정등기 및 위 등기소 접수 제167391호로 지상권설정등기를 각 마쳤습니다(위 갑 제2호증 등기사항전부증명서).

2. 상속관계

한편 P은 1956. 10. 30. 사망하여 장남인 Q이 이를 상속하였고³⁾, Q은 1961. 8. 4. 사망하였는데 Q의 상속인들은 원고가 Q의 재산을 상속하는 것으로 상속재산협의분할을 하였습니다(갑 제4호증 인증서).

3) P의 원래 장남인 V은 W일자 출생하였으나, 만 3세 때인 1919년(단기 4252년) 12. 17. 사망하여 P의 사망시 장남은 Q입니다.

3. 피고들에 대한 청구권원

가. 토지조사부에 소유자로 등재되어 있는 자는 재결에 의하여 사정내용이 변경되었다는 등의 반증이 없는 이상 토지의 소유자로 사정받아 그 사정이 확정된 것으로 추정되어 그 토지를 원시취득하게 되고, 소유권보존등기의 추정력은 그 보존등기 명의인 이외의 자가 당해 토지를 사정받은 것으로 밝혀지면 깨어지는 것이어서 등기명의인이 그 구체적인 승계취득 사실을 주장·입증하지 못하는 한 원인무효가 되는 것임은 확립된 판례입니다(대법원 2012. 6. 14. 선고 2012다10355 판결 등).

나. 그렇다면 피고 M 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권보존등기는 토지조사부상 소유자로 등재되어 있는 정당한 소유자인 P의 소유권을 침해하는 무효의 등기이고, 이에 터잡아 경료된 피고 G 명의의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 역시 무효의 등기이므로, 위 피고들은 위 소유권보존등기, 소유권이전등기의무의 말소등기 절차를 이행할 의무가 있습니다.

다. 또한 피고 H조합은 피고 G으로부터 제1의 라.항 기재 근저당권, 지상권을 설정 받은 자로서 등기부상 이해관계 있는 제3자이므로 무효인 위 소유권이전등기의 말소 등기절차에 승낙의 의사표시를 하여야 할 의무가 있습니다.

4. 결론

위와 같은 이유로 이 사건 청구에 이르렀으므로 원고의 청구를 인용하여 주시기 바랍니다.

1) 피고 G은 이에 대하여 다투고 있으나, 구 지적법(1975. 12. 31. 법률 제2801호로 전문 개정되기 전의 것) 제16조 제1항은 "분할한 토지에 대하여는 분할 전의 지번에 부호를 붙여서 각 토지의 지번을 정한다.", 제3항은 "특별한 사정이 있을 때에는 전 2항의 규정에 불구하고 적의의 지번을 정할 수 있다."고 규정하고 있는바, 위 규정에 의하면 본번의 토지를 분할할 경우 특별한 사정이 없는 한 본번 다음에 "의 1", "의 2" 등의 부호를 붙이고 본번은 폐쇄하였음을 알 수 있고, 이와 같은 분할시의 지번 부여 방식은 1950. 12. 1. 제정된 구 지적법이 시행되기 이전에도 조선임야조사령이 시행된 1918. 5. 1. 이후 계속 동일하였는바, 위 분할은 적어도 위 1975년 개정된 지적법이 시행되기 전에 분할된 것인 만큼 그와 같이 분할될 당시 적의의 지번으로 정하여 분할하였다는 특별한 사정에 관한 주장·입증이 없는 이상 위 L 토지는 이 사건 모토지로부터 분할되었다고 봄이 상당한 점(대법원 2004. 7. 22. 선고 2004다5396 판결 참조), 이 사건 토지는 지적원도상 이 사건 모토지 안에 위치하고 있는 것으로 보이고, 이 사건 토지를 포함하여 I 지번을 본번으로 하는 N 내지 O 토지의 면적 합계와 이 사건 모토지의 면적이 거의 일치하는 점 등에 비추어 보면, 이를 다투는 피고 G의 주장은 이유 없다.

2) 한편 이와 관련하여 피고 G은, M 명의의 이 사건 소유권보존등기가 일반농지의 소유권이전등기 등에 관한 특별조치법에 의하여 경료된 것으로 추측되므로 이 사건 모토지에 대하여 사정명의인이 따로 있다는 사정만으로 그 추정력이 깨어지는 것은 아니라는 취지로도 주장하나, M 명의의 이 사건 소유권보존등기가 일반농지의 소유권이전등기 등에 관한 특별조치법에 의하여 경료된 것임을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.