

의정부지방법원 2015. 10. 23 선고 2015나50119 판결 [소유권이전등기말소 청구 등]

재판경과

의정부지방법원 2015. 10. 23 선고 2015나50119 판결

의정부지방법원 2014. 12. 11 선고 2013가단161274 판결

전 문

원고, 피항소인 A

피고, 항소인 1. B

2. C

변론 종결 2015. 9. 18.

판결 선고 2015. 10. 23.

제1심판결의정부지방법원 2014. 12. 11. 선고 2013가단161274 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.
3. 당심에서의 청구의 감축에 의하여 제1심 판결의 주문 제1, 2항은 아래와 같이 변경되었다.
가. 피고 B은 피고 C에게,
1) 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2012. 2. 20.
접수 제3520호로 마친 소유권이전등기의,

2) 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 같은 등기소 2012. 2. 20. 접수 제3520호로 마친 소유권이전등기의

각 말소등기절차를 이행하라.

나. 피고 C은,

1) 망 D에게 별지 목록 제1항 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 1978. 5. 24. 접수 제38150호로 마친 소유권이전등기의,

2) 망 E에게 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 1/2 지분에 관하여 같은 등기소 1984. 5. 28. 접수 제28443호로 마친 소유권보존등기의

각 말소등기절차를 이행하라.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지

주문 제3항과 같은 판결(원고는 당심에서 청구취지를 감축하였다).

항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. E은 1970년경 남편을 여의고 그의 장녀 F, 차녀 G, 장남 피고 C, 차남 원고 등과 함께 구리시 N으로 이사를 왔고, E의 남동생인 D는 그 소유인 경기 양주군 H 전 45평에 관하여 피고 C 명의로

의정부지방법원 구리등기소 1978. 5. 24. 접수 제38150호로 같은 해 4. 20.자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 위 H 토지 중 일부는 1980년경 소방도로에 편입되어 수용되었고, 나머지 토지는 지목변경, 면적단위환산, 1991. 12. 30. 구획정리로 인한 환지 등을 거쳐 별지 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)가 되었다.

다. 한편, 이 사건 토지 지상에는 1983. 11.경 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)이 신축되었는데, 피고 C은 이 사건 건물에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 1984. 5. 28. 접수 28443호로 소유권보존등기를 경료하였다.

라. 피고 C은 그의 처인 피고 B에게 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2007. 8. 23. 접수 제25068호로 같은 일자 증여를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 경료하였고, 이 사건 토지와 건물 중 각 나머지 1/2 지분에 관하여 같은 등기소 2012. 2. 20. 접수 제3520호로 같은 일자 증여를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 경료하였다.

마. 원고와 피고 C은 1983. 11.경 이 사건 건물이 신축된 이래 현재까지 이를 함께 점유하여 왔고, 이 사건 변론종결일 현재 지하 1층과 지상 1, 2층으로 이루어진 이 사건 건물 중 원고는 1층 일부와 지하층 및 옥탑을, 피고 C은 이 사건 건물 중 1층 일부와 2층을 각각 점유·사용하고 있다.

바. 한편, D는 1989. 7. 21.경, E은 2013. 5. 18.경 각각 사망하였다(이하, 'D'는 '망 D', 'E'은 '망 E'이라고 한다).

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 12, 13호증, 을 제6호증의 1, 2, 을 제7호증, 을 제9호증의 1, 2, 을 제10, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. 피고들 주장의 요지

원고는 망 E으로부터 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분을 증여받았다고 주장하면서 위 증여에 따라 망 E에 대하여 가지는 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 망 E 등을 대위하여 앞서 본 피고 C 명의의 소유권이전등기와 소유권보존등기 및 피고 B 명의의 2012. 2. 20.자 소유권이전등기의 말소등기를 청구하는바, 원고가 피보전채권으로 주장하고 있는 원고의 망 E에 대한

소유권이전등기청구권은 처음부터 존재하지 아니하고, 설령 위 소유권이전등기청구권이 존재하였더라도 그 증여일로부터 10년의 소멸시효가 완성되어 소멸하였으므로, 원고의 청구는 부적법하다.

나. 판단

갑 제7, 11, 14 내지 16, 18호증의 각 기재 및 영상과 제1심 증인 I, G의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 망 D가 남편을 여의고 홀로 4자녀를 키우며 어렵게 살아가는 누나 망 E을 도와주기 위하여 1978년경 망 E에게 이 사건 토지를 증여하였던 사실(망 D가 1978년경 당시 조카인 피고 C에게 직접 이 사건 토지를 증여할만한 사정은 엿보이지 아니한다), 망 E은 1983. 11.경 자신의 비용으로 이 사건 건물을 신축하였고(피고 C의 누나인 F, G과 망 E의 남동생인 I, 망 D의 아들인 O 등은 망 E이 이 사건 건물을 신축하는 데 소요된 비용을 지출하였다는 취지로 일치하여 진술하고 있다), 그 무렵 자신의 장남인 피고 C과 차남인 원고에게 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분을 각 증여한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 원고는 망 E에 대하여 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 위 증여를 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 갖는다고 할 것이다. 또한 원고가 피고 C과 함께 1983. 11.경부터 현재까지 이 사건 건물과 그 부지인 이 사건 토지를 점유하여 온 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 망 E에 대한 위 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 진행하지 아니하였다고 할 것이다.

따라서, 원고는 이 사건 채권자대위청구의 피보전채권으로서 망 E에 대하여 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 위 증여를 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 갖는다고 할 것이므로, 위 피보전채권이 존재하지 아니함을 전제로 하는 피고들의 본안 전 항변은 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

망 E은 1978. 4. 20.경 망 D로부터 이 사건 토지를 증여받았고, 1983. 11.경 이 사건 건물을 신축하여 그 소유권을 취득하였으며, 원고는 그 무렵 망 E으로부터 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분을 증여받았다.

피고 C이 1978. 5. 24. 이 사건 토지에 관하여 경료한 소유권이전등기(이하 '이 사건

소유권이전등기'라고 한다)와 1984. 5. 28. 이 사건 건물에 관하여 경료한 소유권보존등기(이하 '이 사건 소유권보존등기'라고 한다)는 피고 C이 망 E으로부터 등기명의를 신탁받아 경료한 것으로 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제11조, 제12조, 제4조 제1, 2항에 의하여 무효인 등기로서 말소되어야 한다. 또한 피고들이 2012. 2. 20. 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 체결한 증여계약은 통정허위표시로서 무효이므로 피고 C이 피고 B에게 위 증여계약을 원인으로 경료한 소유권이전등기들 또한 원인무효의 등기로서 말소되어야 한다.

따라서 원고는 망 E 등을 대위하여 피고들을 상대로 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 위 소유권이전등기들과 소유권보존등기의 말소등기를 청구한다.

나. 판단법리

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐 아니라 그 전 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되나, 이를 다투는 측에서 등기원인이 무효라거나 그 등기자체가 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률(이하 '부동산실명법'이라고 한다)에 의하여 무효임을 증명하면 그 추정력은 복멸된다고 할 것이다.

또한 건물에 관하여 소유권보존등기를 경료한 자는 건물의 소유자로 추정되나, 신축된 건물의 소유권은 이를 건축한 사람이 원시취득하는 것이므로, 건물 소유권보존등기의 명의자가 이를 신축한 것이 아니라는 점이 증명되면 그 등기의 권리 추정력은 깨어지고, 등기 명의자가 스스로 적법하게 그 소유권을 취득한 사실을 입증하여야 한다(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다30734 판결 등 참조).

다. 피고 A에 대한 청구에 관한 판단

1) 이 사건 소유권이전등기 말소등기청구 피고 C이 이 사건 토지에 관하여 이 사건 소유권이전등기를 경료하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 C은 적법한 등기원인에 의하여 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득한 것으로 추정되나, 한편, 망 D가 남편을 여의고 홀로 4자녀를 키우며 어렵게 살아가는 누나 망 E을 도와주기 위하여 1978년경 망 E에게 이 사건 토지를 증여하였고, 망 E이 1983. 11.경 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물을 신축한 후 그 무렵 장남인 피고 C과 차남인 원고에게 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분을 각 증여하였던 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제7, 11 내지 16, 18호증, 을 제12, 13호증의 각 기재 및 영상과 제1심 증인 I, G의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면,

원고와 피고 C이 함께 1983. 11.경부터 현재까지 이 사건 토지와 건물을 점유하면서, 이 사건 건물에서 서점, 식당, 소매점 등을 운영하여 온 사실, 망 E이 생전에 원고와 피고 C이 이 사건 토지와 건물을 공동으로 소유하고 있다는 사실을 확인하고, 형제 간에 이 사건 토지와 건물을 두고 다투지 말라는 내용의 당부를 하였던 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실들을 종합하여 보면, 망 E은 망 D와 피고 C 사이에 망 D로부터 증여받은 이 사건 토지의 소유권에 관한 등기명의를 피고 C에게 신탁하기로 합의하였고, 망 D는 위 합의에 따라 명의수탁자인 피고 C에게 이 사건 소유권이전등기를 경료하였음을 넉넉히 추인할 수 있으므로, 이 사건 소유권이전등기는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제11조, 제12조, 제4조 제1, 2항에 의하여 무효라고 할 것이니, 피고 C이 적법한 등기원인에 의하여 이 사건 토지에 관한 소유권을 취득하였다는 추정은 깨어졌다고 할 것이다.

따라서 원고는 망 E에 대한 채권자로서 망 E과 망 D를 순차 대위하여 피고 C에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 이 사건 소유권이전등기의 말소등기를 청구할 수 있다고 할 것이다.

2) 이 사건 소유권보존등기 말소등기청구 피고 C이 이 사건 건물에 관하여 이 사건 소유권보존등기를 경료한 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고 C은 이 사건 건물의 소유자로 추정되나, 한편, E이 1983. 11.경 자신의 비용으로 이 사건 건물을 신축한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 그 추정은 깨어졌다고 할 것이다.

따라서 이 사건 소유권보존등기는 무효라고 할 것이므로, 원고는 망 E에 대한 채권자로서 망 E을 대위하여 이 사건 건물 중 1/2 지분에 관하여 이 사건 소유권보존등기의 말소등기를 청구할 수 있다고 할 것이다.

라. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

피고 B이 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 의정부지방법원 구리등기소 2012. 2. 20. 접수 제3520호로 소유권이전등기를 경료한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 B은 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되나, 한편, 갑 제7, 14 내지 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들, 즉 ① 피고 B이 1981년경 피고 C과 혼인한 후 현재까지도 법률상 부부관계를 유지하고 있는 점, ② 피고 C은 원고와 상의 없이 2007. 8. 23.경 그의 처인 피고 B에게 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2

지분에 관하여 같은 일자 증여를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였는데, 원고는 2009년경 이와 같은 사실을 알고 피고들에게 항의하였고, 이로 인하여 원고와 피고들 사이에 이 사건 토지와 건물의 소유권을 둘러싼 다툼이 본격화 되었던 점, ③ 망 E이 1983. 11.경 피고 C와 원고에게 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분을 증여하였으므로, 피고 C은 이 사건 토지와 건물 중 자신이 증여받은 각 1/2 지분을 초과하는 부분을 타인에게 처분하는 경우 원고가 매우 거세게 반발할 것이라는 점을 잘 알고 있었고, 피고 C의 처로서 1983. 11.경부터 이 사건 건물에서 원고와 망 E과 함께 거주하였던 피고 B 또한 이와 같은 사실을 잘 알고 있었을 것임에도 불구하고, 피고들은 원고와 사이에 이 사건 토지와 건물의 소유권을 둘러싼 다툼이 계속되고 있었던 2012. 2. 20. 원고와 상의 없이 이 사건 토지와 건물 중 나머지 각 1/2 지분에 관한 증여계약을 체결하고, 같은 날 피고 B 명의로 위 증여계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료하였으며, 이에 대하여 원고는 거세게 반발하며 다투다가 이 사건 소를 제기하기에 이르렀던 점, ④ 동거하는 부부 사이에 있어 특별한 사정없이 남편이 처에게 토지 및 건물을 증여하고 그 소유권이전등기까지 경료한다는 것은 이례에 속하는 일이라고 할 것인데(대법원 1978. 4. 25. 선고 78다226판결 등 참조), 피고들이 2012. 2. 20. 당시 원고의 거센 반발을 충분히 예상할 수 있었음에도 이 사건 토지와 건물 중 나머지 각 1/2 지분에 관하여 증여계약을 체결할만한 특별한 사정이 있었다고 볼만한 사정도 엿보이지 아니하는 점 등을 종합하여 보면, 피고들이 2012. 2. 20. 체결한 증여계약은 통정허위표시로서 무효임을 넉넉히 추인할 수 있으므로, 위 증여계약을 원인으로 피고 B 명의로 경료된 위 소유권이전등기들의 추정력은 복멸되었다고 할 것이다.

따라서 피고 B 명의로 경료된 위 각 소유권이전등기는 원인무효의 등기라고 할 것이고, 원고는 망 E에 대한 채권자로서 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여는 망 E, 망 D 및 피고 C을 순차 대위하여, 이 사건 건물 중 1/2 지분에 관하여는 망 E과 피고 C을 순차 대위하여 피고 B 명의로 경료된 위 각 소유권이전등기의 말소등기를 청구할 수 있다고 할 것이다.

마. 소결론

결국, 피고 B은 피고 C에게 이 사건 토지와 건물 중 각 1/2 지분에 관하여 각 의정부지방법원 구리등기소 2012. 2. 20. 접수 제3520호로 마친 각 소유권이전등기의 각 말소등기절차를 이행할

의무가 있고, 피고 C은 망 D에게 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관하여 같은 등기소 1978. 5. 24. 접수 제38150호로 마친 소유권이전등기의, 망 E에게 이 사건 건물 중 1/2 지분에 관하여 같은 등기소 1984. 5. 28. 접수 제28443호로 마친 소유권보존등기의 각 말소등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있어 이를 모두 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하되, 다만 당심에서의 청구의 감축에 의하여 제1심 판결의 주문 제1, 2항은 이 판결 주문 제3항과 같이 변경되었으므로, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박원규

판사배은창

판사이필복

별지