

창원지방법원 거창지원 2024. 10. 25 선고 2023가단10561(본소), 2023가단12673(반소) 판결
[부동산 명도 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 다지원

담당변호사 최정필

소송복대리인 변호사 이민욱

피고(반소원고) B(개명전 이름: C)

소송대리인 법무법인 상승

담당변호사 어수용, 전준휘

피 고 1. D

2. E

3. F

4. G

5. H

피고들 소송대리인 법무법인 상승

담당변호사 어수용, 전준휘

변 론 종 결 2024. 8. 30.

판 결 선 고 2024. 10. 25.

주 문

1. 원고에게, 피고(반소원고)와 피고들은 공동하여 별지1 부동산 목록 기재 순번 37 내지 41 각 부동산에서 각 퇴거하고, 피고(반소원고)는 같은 목록 기재 각 부동산을 각 인도하라.
2. 피고(반소원고)는 원고에게,
 - 가. 별지1 부동산 목록 기재 순번 4 부동산 중 별지 2-1 감정도 표시 28, 29, 30, 31, 32, 33, 28의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 130㎡의 건물과 같은 목록 기재 순번 5 부동산 중 같은 감정도 표시 34, 35, 36, 37, 34의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 76㎡의 창고, 같은 감정도 표시 38, 39, 40, 41, 42, 38의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 24㎡의 비닐하우스, 같은 감정도 표시 43, 44, 45, 46, 43의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ)부분 15㎡의 건물(철골구조물), 같은 목록 기재 순번 6 부동산 중 같은 감정도 표시 47 (ㄴ)부분 석등, 같은 목록 기재 순번 7 부동산 중 같은 감정도 표시 51, 52, 53, 54, 51의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 12㎡의 건물(출입구)을,
 - 나. 별지1 부동산 목록 기재 순번 8 부동산 중 별지 2-2 감정도 표시 24, 25, 26, 27, 24의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ)부분 3㎡의 수돗가와 같은 목록 기재 순번 10 부동산 중 같은 감정도 표시 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 43의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 16㎡의 정자를,
 - 다. 별지1 부동산 목록 기재 순번 20 부동산 중 별지 2-3 감정도 표시 60, 61, 62, 63, 60의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ)부분 4㎡의 비석과 같은 목록 기재 순번 22 부동산 중 같은 감정도 표시 77, 78, 79, 80, 77의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅎ)부분 24㎡의 창고 및 같은 감정도 표시 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 69의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄱ1)부분 139㎡의 공연장, 같은 감정도 표시 64, 65, 36, 66, 67, 68, 64의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ1)부분 396㎡의 건물(철골구조물), 같은 목록 기재 순번 25 부동산 중 같은 감정도 표시 46, 47, 48, 49, 14, 50, 46의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ1)부분 36㎡의 버섯재배사, 같은 감정도 표시 51, 52, 53, 54, 55, 51의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ1)부분 3㎡의 간이화장실, 같은 감정도 표시 56, 57, 58, 59, 56의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ1)부분 4㎡의 화장실을,
 - 라. 별지1 부동산 목록 기재 순번 28 부동산 중 별지 2-4 감정도 표시 51, 52, 53, 54, 51의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅇ1)부분 84㎡의 식당과, 같은 감정도 표시 46, 47, 48, 49, 46의 각 점을

차례로 연결한 선내 (ㄱ1)부분 12㎡의 정자, 같은 감정도 표시 56, 57, 58, 59, 56의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄴ1)부분 17㎡의 저온창고, 같은 감정도 표시 60, 61, 62, 63, 60의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ1)부분 10㎡의 창고, 같은 목록 기재 순번 31 부동산 중 같은 감정도 표시 26, 6, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 26의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ2)부분 29㎡의 건물을, 마. 별지1 부동산 목록 기재 순번 29 부동산 중 별지 2-5 감정도 표시 70, 71, 72, 73, 74, 70의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㅁ1)부분 35㎡의 건물과 같은 목록 기재 순번 30 부동산 중 같은 도면 표시 47 선내 (ㅎ1)부분 석등, 같은 감정도 표시 56 선내 (ㄱ2)부분 석등, 같은 감정도 표시 57 선내 (ㄴ2)부분 석등, 같은 감정도 표시 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 48의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄷ2)부분 1㎡의 복전함 및 석상, 같은 감정도 표시 75, 76, 77, 78, 75의 각 점을 차례로 연결한 선내 (ㄹ2)부분 18㎡의 불상, 같은 목록 기재 부동산 중 같은 도면 표시 46 선내 (ㅁ2)부분 코끼리상, 같은 감정도 표시 45 선내 (ㅎ2)부분 비석, 같은 감정도 표시 79 선내 (ㅇ2)부분 석등, 같은 감정도 표시 80 선내 (ㄱ2)부분 석등을각 철거하라.

3. 원고(반소피고)의 피고들에 대한 철거청구 및 인도청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 1/3은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) 및 피고들이 각 부담한다.

5. 제1항 및 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소

주문 제1항, 제2항 및 피고들은 피고(반소원고)와 공동하여 주문 제1항 기재 부동산을 인도하고, 주문 제2항 기재 부동산에 설치된 건물들을 각 철거하라.

○ 반소

원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)에게 별지1 부동산 목록1)

기재 순번 1, 4 내지 13, 27, 33, 36 내지 38, 41 각 부동산 중 각 1/2 지분 및 순번 29, 40 각 부동산에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

가. 원고와 피고 B는 1999. 8. 11. 별지1 부동산 목록 기재 순번 27 내지 31, 33 내지 35, 41 각 부동산, 2001. 5. 10. 같은 목록 기재 순번 11 내지 13 각 부동산, 2001. 8. 3. 같은 목록 기재 순번 4 내지 6, 37 각 부동산, 2003. 6. 24. 같은 목록 기재 순번 1, 7 내지 9, 38 각 부동산, 2004. 1. 2. 같은 목록 기재 순번 36 부동산에 관하여 각 1/2 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 또한, 원고는 1999. 6. 30. 별지1 부동산 목록 기재 순번 192), 223) 부동산, 1999. 8. 11. 같은 목록 기재 순번 28 내지 32, 34, 35, 39 각 부동산, 2002. 4. 6. 같은 목록 기재 순번 14 내지 18, 26 각 부동산에 관하여, 피고 B는 1999. 8. 11. 같은 목록 기재 순번 40 부동산에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고와 피고 B는 위 가항 기재 각 부동산 중 순번 36 부동산을 제외한 나머지 부동산4)에 관하여, 원고는 위 나항 기재 각 부동산 중 순번 28 내지 31, 34, 35, 39 각 부동산에 관하여, 피고 B는 순번 40 부동산에 관하여 각 I에게 2005. 9. 26. 매매를 원인으로 하여 2005. 9. 30. 소유권이전등기를 마쳐주었고, 원고와 피고 B는 위 순번 36 부동산에 관하여 I에게 2006. 10. 18. 매매를 원인으로 하여 2006. 10. 31. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. I는 원고 및 피고 B로부터 이전받았던 위 다항 기재 각 부동산과 그 소유 별지1 부동산 목록 기재 순번 2 부동산에 관하여 2016. 11. 4. 증여를 원인으로 하여 2016. 11. 7. 원고에게

소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 피고 B는 주문 제1의 나항 기재와 같이 창고, 석등 등(이하 ‘이 사건 각 시설물’이라 한다)을 설치하여 별지1 부동산 목록 기재 순번 1 내지 36 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 점유하고 있고, 나머지 피고들과 함께 같은 목록 기재 순번 37 내지 41 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 건물’이라 한다)에서 거주하면서 이 사건 각 건물을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제8, 12호증(각 가지번호 포함)의 각 기재,

한국국토정보공사 함양지사에 대한 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단

위 인정사실을 종합하여 보면, 피고 B는 이 사건 각 부동산에 이 사건 각 시설물을 설치하고, 이 사건 각 건물을 점유함으로써 별지1 목록 기재 각 부동산에 대한 원고의 소유권행사를 방해하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 각 부동산에서 퇴거하고, 위 각 부동산을 인도하며, 이 사건 각 시설물을 철거할 의무가 있다.

2) 피고 B의 주장에 관한 판단

피고 B는 I가 자신의 도장과 인감증명서를 무단으로 가져가 I 명의로 피고 B 소유의 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤는바, I 명의의 소유권이전등기는 원인무효의 등기이고, 이에 터잡은 원고 명의의 소유권이전등기 또한 원인무효의 등기이므로, 원고의 청구는 부당하다는 취지로 다툰다. 살피건대, 아래 3항에서 보는 바와 같이 피고 B가 제출한 증거들만으로는 I 명의의 소유권이전등기가 원인무효의 등기임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

나. 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

1) 퇴거청구 부분

앞서 본 인정사실에 의하면, 피고 B를 제외한 나머지 피고들은 피고 B와 함께 이 사건 각 건물에 거주함으로써 이 사건 각 건물에 대한 원고의 소유권행사를 방해하고 있으므로, 나머지 피고들은 원고에게 이 사건 각 건물에서 퇴거할 의무가 있고, 위 피고들의 퇴거의무와 피고 B의 퇴거의무는 피고들의 관계, 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기 경위 등에 비추어 볼 때, 부진정 연대관계에 있다고 봄이 타당하다.

2) 이 사건 각 시설물 철거 및 대지 인도청구 부분

원고는 위 피고들에 대하여 이 사건 각 시설물을 철거 및 이 사건 각 부동산의 인도를 구한다.

살피건대, 불법점유를 이유로 하여 그 명도 또는 인도를 청구하려면 현실적으로 그 목적물을 점유하고 있는 자를 상대로 하여야 하고 불법점유자라 하여도 그 물건을 다른 사람에게 인도하여 현실적으로 점유를 하고 있지 않은 이상, 그 자를 상대로 한 인도 또는 명도청구를 구할 수 없고(대법원 1999. 7. 9. 선고 98다9045 판결 참조), 건물에 대한 처분권한이 없는 자를 상대로는 철거를 구할 수 없다(대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다85133 판결 참조).

앞서 본 증거들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 피고 B의 역할, 피고들의 관계, 피고들이 제출한 증거에 비추어 볼 때, 피고들은 피고 B의 형제자매들로 피고 B의 허락하에 이 사건 각 부동산에서 거주한 것이고, 이 사건 각 시설물을 설치한 사람은 피고 B인 것으로 보이는바, 원고가 제출한 증거들만으로는 위 피고들이 이 사건 각 부동산을 점유하고 있거나 이 사건 각 시설물을 설치하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 청구는 이유 없다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고 B 주장의 요지

I가 피고 B 명의의 서류를 위조하여 피고 B 소유의 부동산들에 관한 소유권이전등기를 마쳤으므로, I 명의의 소유권이전등기는 원인무효의 등기이고, 이에 터잡은 원고 명의의 소유권이전등기 또한 원인무효의 등기이다. 따라서 원고는 피고 B에게 반소 청구취지 기재와 같이 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

나. 판단

어느 부동산에 관하여 등기가 경로되어 있는 경우 특별한 사정이 없으면 그 원인과 절차에 있어서 적법하게 경로된 것으로 추정되므로, 원인무효를 주장하는 자가 원인무효의 사정을 증명하여야 한다(대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다72029 판결, 2003. 2. 28. 선고 2002다46256 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들과 갑 제4호증, 을 제3, 12 내지 14, 16호증의 각 기재 증인 I의 일부 증언, 피고 B에 대한 당사자본인신문결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 볼 때, 피고 B가 제출한 증거들만으로는 I가 피고 B 명의의 서류를 위조하여 반소 청구취지 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

① 피고 B가 2007. 8. 3. 부산해운대경찰서에 업무상 배임 및 횡령, 폭행, 사문서위조 및 위조사문서행사의 범죄사실에 대하여 I를 고소하였으나, 고소를 취하함에 따라 I는 2007. 10. 16. 검사로부터 각하처분을 받았다.

② 피고 B는 경찰관의 고소취하 강요 및 변호사의 의견에 따라 고소를 취하하게 되었다고 주장하나, 피고 B의 사회적 지위, 피고 B가 처한 당시의 상황, 고소 당시 변호사를 선임하여 조력을 받고 있었던 점 등에 비추어 위 주장을 그대로 믿기 어렵다.

③ 피고 B는 반소 청구취지 기재 각 부동산에 관하여 원인무효로 인한 소유권이전등기의 말소등기청구권을 피보전권리로 하여 법원에 처분금지가처분을 신청하고, 2007. 8. 17. 법원으로부터 그와 같은 결정을 받아 가처분등기가 마쳐졌다(서울북부지방법원 2007카단6201 사건). 이후 I의 본안제소명령 신청에 따라 2007. 9. 12. 본안제소명령이 발하여졌음에도 정해진 기간 내에 본안의 소를 제기하거나 소송계속사실을 증명하는 서류를 제출하지 않아 2007. 11. 29. 위 가처분결정이 취소되었는데(서울북부지방법원 2007카단9160 사건), 피고 B는 위와 같은 사정에 대하여 납득할만한 설명을 하지 않고 있다.

④ I 명의의 각 소유권이전등기는 2006. 10. 19. I와 피고 B로부터 위임을 받은 법무사의 신청에 따라 이루어진 것인데, 피고 B의 협력 없이 법무사가 등기이전업무를 이행하였을 것으로 보이지 않는다. 또한 I가 피고 B의 인감증명서를 대리 발급받아 위 법무사에게 제출하였음을 인정할 객관적 증거도

없다.

⑤ 피고 B 단독 명의로 소유권이전등기가 마쳐진 별지1 부동산 목록 기재 순번 40 부동산과 원고와 피고 B가 각 1/2 지분비율로 소유하는 각 부동산에는 피고 B 명의의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다. I가 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마친 후 피고 B 명의의 근저당권설정등기가 말소되고, 같은 날 원고 명의의 근저당권설정등기가 마쳐졌다. 이와 같은 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전과정에 비추어 볼 때, 피고 B가 그 소유 각 부동산에 관한 소유권을 이전하여 주더라도 그에 상응하는 채무를 원고가 변제하였고, 피고 B가 소유권을 이전한 날로부터 상당한 기간 무상으로 거주하였으므로, 피고 B가 I에게 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐줄 충분한 유인이 있었다고 보인다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 본소청구 중 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하며, 원고의 피고들에 대한 나머지 청구 및 피고 B의 본소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김용석

별지

1) 원고(반소피고)와 피고(반소원고)의 부동산 목록이 동일하므로, 원고(반소피고)가 제출한 별지1 부동산 목록을 피고(반소원고)의 별지로 사용한다.

2) 별지1 부동산 목록 기재 순번 20, 21 각 부동산은 2002. 9. 5. 같은 목록 기재 순번 19 부동산에서 각 분할되었다.

3) 별지1 부동산 목록 기재 순번 23 내지 25 각 부동산은 2002. 9. 5. 같은 목록 기재 순번 22 부동산에서 각 분할되었다.

4) 원고와 피고 B가 각 1/2 지분 비율로 소유한 별지1 부동산 목록 기재 순번 1, 4 내지 9, 11 내지 13, 27 내지 31, 33 내지 36, 38, 41 각 부동산