

창원지방법원 진주지원 2015. 1. 23 선고 2012가단30164 판결 [소유권이전등기청구 등]

전 문

원고사천시

피고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

변론 종결2014. 12. 12.

판결 선고2015. 1. 23.

주 문

1. 별지 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 D, C에게

1) 피고 A는 창원지방법원 사천등기소 2008. 5. 2. 접수 제13955호로 마친 소유권이전등기의,

2) 피고 B은 1/2 지분, 피고 E은 3/14 지분, 피고 F, G은 각 2/14 지분에 관한 창원지방법원

사천등기소 2011. 6. 14. 접수 제15260호로 마친 소유권이전등기의,

3) 피고 B은 1/2 지분에 관한 창원지방법원 사천등기소 2013. 8. 30. 접수 제22924호로 마친

소유권이전등기의,

각 말소등기절차를 이행하고,

나. 피고 D, C은 각 1/2 지분에 관하여 원고에게 1983. 4. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 소외 망 H(이하 '소외인'이라고만 한다)는 1972. 12. 19. 소외 I로부터 사천시 J 답 2,041m²를 매수하였는데, 소유권이전등기를 마치는 과정에서 착오로 한자성명이 H가 아닌 K로 등재되어 소유자로 표상되었다.

나. 위 토지는 1980. 5.경 구획정리되어, 사천시 L 답 2,041m²(이하 '분할 전 토지'라고만 한다)로 새 지번을 부여받았고, 분할 전 토지는 1981. 12. 10. 사천시 L 답 1,017m², M 답 295m²(이하 '이 사건 토지'라고만 한다), N 답 729m²로 각 분할되었으며, 이 사건 토지의 지목은 수도용지로 변경되었다.

다. 원고는 1981.경 '삼천포시 상수도 확장 및 농업용수 시설공사'를 시행하면서 이 사건 토지에 관하여 소외인과 손실보상협의를 하고 매매계약을 체결하였고, 소외인은 1983. 4. 13. 원고에게 이 사건 토지에 관한 보상금 446,925원의 지급을 구하였으며, 원고의 건설과장은 위 일자에 재무과장에게 위 보상금의 지급을 의뢰하였고, 소외인은 원고에게 소외인 본인이 직접 발급받은 이전등기용 인감증명서를 첨부하여 소유권이전등기촉탁승낙서를 작성하여 주었다.

라. 한편, 소외인의 동생 피고 A는 1985. 10. 25. 소외인에게서 이 사건 토지를 매수하였다는 이유로 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(법률 제7500호, 이하 '특조법'이라고만 한다)에 의거 창원지방법원 사천등기소 2008. 5. 2. 접수 제13955호로 소유권이전등기(이하 '이 사건 소유권이전등기'라고만 한다)를 마쳤다.

마. 피고 A가 위와 같이 이 사건 소유권이전등기를 마칠 당시 위 등기와 관련하여 작성된 보증서에는 '보증인 O, P, Q은 2006. 12. 피고 A가 대장상 소유자인 K로부터 1985. 10. 25. 이 사건 토지를 매수한 사실을 보증한다.'는 취지로 기재되어 있고, 사천시장이 발급한 확인서에도 그와 같은 내용의 매수경위가 기재되어 있다.

바. 이후 이 사건 토지에 관하여는 2011. 6. 10. 매매를 원인으로 하여 창원지방법원 사천등기소 2011. 6. 14. 접수 제15260호로 피고 B, 소외 R 명의로 각 1/2 지분씩 소유권이전등기가 마쳐졌고, 위 R의 1/2 지분은 2013. 5. 30. 매매를 원인으로 2013. 8. 30.경 피고 B 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

사. 위 R은 2013. 6. 1. 사망하였으며, 상속인으로는 처인 피고 E, 자인 피고 F, G이 있다. 또한 소외인은 2012. 7. 12. 사망하였고, 상속인으로는 자인 피고 D과 C이 있다.

아. 원고는 위 '삼천포시 상수도 확장 및 공업용수 시설공사'를 실시하면서 이 사건 토지에 상수도관을 매설하였고, 2010. 10. 18. 위 S 일원에서 자전거 도로 개설공사를 개시하여, 위 자전거 도로 부지의 일부인 이 사건 토지상에 2010. 2.경부터 2011. 1.경까지 토공작업을 하고, 2011. 5.경 시멘트포장을 하는 등 1983.경부터 이 사건 토지를 점유하여 오고 있다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6 내지 10호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 주장

원고는 앞에서 본 바와 같이 소외인에게서 이 사건 토지를 매수하였는바, 소외인의 상속인들인 피고 D, C에 대하여 이 사건 토지 중 각 1/2 지분에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하고, 한편 소외인은 피고 A에게 이 사건 토지를 매도한 사실이 없음에도 피고 A는 허위의 보증서, 확인서에 터잡아 특조법에 의거하여 이 사건 소유권이전등기를 마친 것이므로 이는 원인무효의 등기라 할

것인데, 피고 B, 망 R은 위 원인무효의 소유권이전등기에 터잡아 이후 자신들 명의의 소유권이전등기를 마쳤으므로 이 또한 무효의 등기라 할 것이어서, 원고는 피고 D, C의 채권자로서 피고 D, C을 대위하여 피고 A와 피고 B 그리고 위 망 R의 상속인들인 피고 E, F, G을 상대로 각 그 앞으로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하여 줄 것을 구한다.

3. 피고 A, B, E, F, G(이하 '피고들'이라고만 한다)의 주장

피고들은 원고가 소외인에게서 이 사건 토지를 매수한 사실이 없으며, 나아가 특조법에 의하여 마쳐진 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 위 특조법 소정의 보증서나 확인서가 허위 또는 위조되었다거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기되지 않았다는 입증이 없는 한 그 소유권이전등기의 추정력은 깨어지지 아니하는 것인바, 가사, 피고 A가 이 사건 토지를 매수한 것이 아니라 하더라도, 피고 A는 소외인으로부터 이 사건 토지를 증여받아 적법하게 소유권이전등기를 마친 것이므로, 이 사건 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 것이어서 이 사건 소유권이전등기 및 이에 터잡아 마쳐진 각 소유권이전등기는 유효하다고 주장한다.

4. 판단

가. 원고가 소외인에게서 이 사건 토지를 매수하였는지 여부에 관한 판단

피고들 주장과 같이 이 재판과정에서 소외인이 이 사건 토지의 매수대금조로 보상금 446,925원을 수령하였음을 확인하는 영수증은 제출되지 아니하였으나, 앞에서 인정한 사실 및 갑 제4호증의 1 내지 7, 갑 제5호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 소외인이 원고에게 이 사건 토지를 매도하는 내용의 매매계약서와 매도증서에 소외인의 인감이 날인된 점(소외인은 본인이 직접 인감증명을 발급받아 제출한 것으로 보인다), ② 위 매매와 관련하여 작성된 토지대금청구서에도 소외인의 인감이 날인된 점, ③ 원고의 건설과장은 1983. 4. 13. 재무과장에게 위 보상금의 지급을 의뢰하였고, 그와 관련하여 작성된 부지매입보상비지출명세서에는 같은 일자에 소외인에게 보상금 444,925원이 지급된 것으로 기재되어 있는 점, ④ 소외인은 원고(당시 삼천포시)에게 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기 촉탁승낙서에 자신의 인감을 날인하여 제출하였던 점, ⑤ 소외인의 상속인들인 피고 D, C은 원고가 소외인에게서 이 사건 부동산을 매수한 사실을 인정하고 있는 점 등을 종합하면, 원고는 위 1983. 4. 13.경 소외인에게서 이 사건 토지를 매수하였다고 봄이 상당하다. 따라서 이에

반하는 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 이 사건 소유권이전등기의 유효 여부에 관한 판단

1) 관련법리 특조법에 따라 마쳐진 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 특조법 소정의 보증서나 확인서가 허위 또는 위조된 것이라거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라는 입증이 없는 한 그 소유권보존등기나 이전등기의 추정력은 번복되지 않는다. 여기서 허위의 보증서나 확인서라 함은 권리변동의 원인에 관한 실체적 기재 내용이 진실에 부합하지 않는 보증서나 확인서를 뜻하는 것으로서, 특조법에 따라 등기를 마친 자가 보증서나 확인서에 기재된 취득원인이 사실과 다름을 인정하더라도 그가 다른 취득원인에 따라 권리를 취득하였음을 주장하는 때에는, 특조법의 적용을 받을 수 없는 시점의 취득원인 일자를 내세우는 경우와 같이 그 주장 자체에서 특조법에 따른 등기를 마칠 수 없음이 명백하거나 그 주장하는 내용이 구체성이 전혀 없다든지 그 자체로서 허구임이 명백한 경우 등 특별한 사정이 없는 한 위의 사유만으로 특조법에 따라 마쳐진 등기의 추정력이 깨어진다고 볼 수는 없으나, 그 밖의 자료에 의하여 새로이 주장된 취득원인 사실에 관하여도 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되었다면 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 것이다(대법원 2001. 11. 22. 선고 2000다71388, 71395 전원합의체 판결, 대법원 2006. 2. 23. 선고 2004다29835 판결 등 참조).

2) 이 사건 검토 피고 A는 이 재판과정에서 이 사건 소유권이전등기를 마치게 된 경위와 관련하여, 소외인은 해방 전 학업을 위하여 일본에 건너간 후 계속하여 일본에 거주하고 있었는데, 자신의 동생인 피고 A가 고국에서 어머니를 모시고 있는 것에 미안한 마음이 들어 이 사건 토지를 피고 A에게 증여한 것이라 주장하는바, 피고 A가 이 사건 소유권이전등기가 마쳐지는 과정에서 작성된 특조법 소정의 보증서 상의 이 사건 토지의 취득원인(즉, 피고 A가 1985. 10. 25. 소외인으로부터 이 사건 토지를 매수하였다는 것)과는 다른 취득원인 사실을 주장하고 있음은 명백하다.

따라서, 원고 주장과 같이 피고 A 앞으로 마쳐진 이 사건 소유권이전등기의 추정력이 번복되기 위하여는 위 관련법리에 비추어, 피고 A가 주장하고 있는 위와 같은 새로운 취득원인 사실이 진실이 아님을 의심할 만큼 증명되었다고 볼 수 있어야 할 것인바, 이 사건 재판과정에서 나타난 다음과 같은 사정 즉, ① 피고 A는 소외인으로부터 이 사건 토지를 증여받았다고 주장하나, 그와 관련한 계약서 등

증빙자료는 전혀 제출하지 못하고 있는 점, ② 앞서 본 바와 같이 소외인은 1983.경 이 사건 토지를 원고에게 매도하였고, 원고는 위 '삼천포시 상수도 확장 및 공업용수 시설공사'를 실시하여 이 사건 토지에 상수도를 매설하기도 하였는데, 그와 같은 토지를 타에 증여한다는 것은 쉽게 납득이 가지 않는 점, ③ 위 보증서에 보증인으로 기재되어 있는 O, P은 이 법정에서 피고 A를 평소에 몰랐으며 보증사항에 관하여 계약서 등 서류를 확인한 바도 없고, '소외인이 일본에 살면서 잘 살고, 나이도 많고, 오지도 않고 해서 오빠 땅인데 우리한테 와야 할 땅이고.'라는 피고 A의 말만 주로 믿고서 보증서에 날인하여 주었다고 증언하고 있는 점(위 P은 피고 A조차도 만난 적이 없고, 이 사건 토지의 위치도 모른 채 보증인 O만 믿고서 보증한 것으로 보인다), ④ 피고 A는 자신이 어머니를 모시고 있는 관계로 오빠인 소외인이 미안한 마음에 이 사건 토지를 피고 A에게 증여하면서 어머니와 동생들을 잘 보살펴 줄 것을 당부하였다고 주장하나, 피고 A 및 소외인의 어머니인 소외 T은 1980.경 이미 사망한 것으로 보여, 피고 A의 위 주장은 사실과 부합하지 아니하는 것으로 보이는 점, ⑤ 피고 A는 소외인이 주로 일본에 거주하고 있어 이 사건 토지 등 재산을 관리하지 못하였다는 취지로 주장하나, 을나 제1호증의 1 내지 7, 을나 제2 내지 4호증의 각 기재에 의하면, 소외인은 서울과 진주에서 부동산을 소유하며 이를 거래하기도 하면서 관리하여 온 것으로 보이고, 사망전까지 빈번하게 국내에 출입하였던 것으로 보이는 점 등을 종합적으로 고려하면, 피고 A가 소외인으로부터 이 사건 토지를 증여받았다는 주장은 진실이 아니라는 의심이 들기에 충분하므로, 이로써 피고 A의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기의 추정력은 깨어졌다고 봄이 상당하다.

그 밖에 달리 피고들이 제출한 증거만으로는 피고 A 명의의 이 사건 소유권이전등기가 유효한 것이라는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 사정이 이와 같다면, 이 사건 소유권이전등기에 터잡아 마쳐진 피고 U, 망 R 명의의 각 소유권이전등기도 무효라 할 것이다.

다. 소결론

따라서, 이 사건 토지에 관하여, 피고 D, C에게, 피고 A는 원인무효인 이 사건 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 U은 위 원인무효인 이 사건 소유권이전등기에 터잡아 마쳐진 자신 명의의 각 소유권이전등기의 말소등기절차를, 피고 E, F, G은 망 R의 상속인들로서 망 R 명의로 마쳐진 이 사건 토지 중 1/2 지분에 관한 소유권이전등기 중 피고 E은 3/14 지분($=1/2 \times 3/7$), 피고 F, G은 각 2/14

지분($=1/2 \times 2/7$)에 관하여 각 말소등기절차를 이행하여 줄 의무가 있고, 피고 D, C은 원고에게 각 1/2 지분에 관하여 1983. 4. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하여 줄 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김낙형

별지