

춘천지방법원 2018. 9. 13 선고 2017가단54438 판결 [소유권이전등기 말소등기청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 하기복

피 고 B종중

소송대리인 변호사 이승빈

소송복대리인 변호사 정별님

변론 종결 2018. 8. 16.

판결 선고 2018. 9. 13.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 춘천지방법원 홍천등기소 1995.2. 20. 접수 제3299호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고 종중의 대표자 C은 D(1982. 4. 11. 사망)의 아들들로서, 형제관계에 있다.

나. 강원도 홍천군 E 전 141평(466㎡, 이하 '분할 전 E토지'라고 한다), F 전 426평(1,408㎡, 이하 '분할 전 F토지'라고 한다), G 전 4,433평(14,656㎡, 이하 '분할 전 G토지'라고 한다), H 대 75평(248㎡, 이하 '이 사건 제7토지'라 한다)에 관하여 1959. 8.14. 매매를 원인으로 1961. 11. 29. D, I(D의 동생), C, 원고 4인이 공유하는 내용의 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

다. C은 분할 전 E, F토지, 분할 전 G토지(보증서에 첨부된 토지목록에는 이미 J, K, L, M토지1)로 분할된 것으로 기재) 및 이 사건 제7토지에 대하여 1994. 11.경 N, O, P3인으로부터 보증서를 받아 구 부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법(법률 제4502호, 실효. 이하 '특조법'이라 한다)에 의거 1971. 4. 5. 매매를 원인으로 1995. 2.20. 접수 제3299호로 피고 종중 명의로 소유권이전등기를 하였다.

라. 위 토지들은 이후 아래와 같은 분할 등을 거쳐 별지 목록 기재 부동산들(이하, '이 사건 토지들'이라 하고, 개별적으로 지칭할 경우 별지 목록상의 순번에 따라 '이 사건제0토지'라고 한다)이 되었다.

1) 분할 전 E토지는 2005. 2. 23. 258㎡가 Q로 분할되어 면적이 208㎡로 줄어 이 사건 제1토지가 되었다.

2) 분할 전 F토지는 2005. 2. 23. 993㎡가 R로, 2016. 11. 1. 164㎡가 S로 각 분할되어 그 면적이 829㎡이 줄어 이 사건 제2토지가 되었다.

3) 분할 전 G토지는 1995. 2. 20. 9,002㎡가 K, 344㎡가 L(이후 지목이 '대'로 변경되어 이 사건 제5토지가 되었다), 4,612㎡2)가 M로 각 분할되고 남은 698㎡에는 J의 번지가 부여되었는데, 위 J토지는 2005. 2. 23. 70㎡가 T으로 분할되어 결국 그 면적이 628㎡로 줄어 이 사건 제3토지가 되었다.

4) 위 K토지는 2005. 2. 23. 1,680㎡가 U로 분할된 후 7,322㎡가 남게 되어 이 사건제4토지가 되었다.

5) 위 M토지는 2005. 2. 23. 386㎡가 V로 분할되어 4,266㎡가 남게 되어 이 사건 제6토지가 되었다.

[인정근거] 당사자 사이에 다툼이 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 포함), 변론전체의 취지

2. 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 공유자인 원고, D, I이 분할 전 E, F, H토지 및 이 사건 제7토지(이하 통칭하여 '분할 전 토지들'이라 한다)를 피고 종중에게 매도한 사실이 없음에도, 피고 종중이 이를 매수한 것처럼 허위의 보증서를 받아 경료한 피고 종중 명의의 소유권이전등기들은 무효이므로, 피고 종중은 원고에게 이 사건 토지에 관한 각 소유권이전등기를 말소해야 할 의무가 있다고 주장한다.

나. 피고 명의 소유권이전등기의 추정력의 복멸 여부

특조법에 의하여 마친 등기는 실체적 권리관계에 부합하는 등기로 추정되고, 위특조법 소정의 보증서나 확인서가 허위 또는 위조된 것이라거나 그 밖의 사유로 적법하게 등기된 것이 아니라는 입증이 없는 한 그 소유권보존등기나 이전등기의 추정력은 깨어지지 않는 것이며, 여기서 허위의 보증서나 확인서라 함은 권리 변동의 원인에 관한 실체적 기재 내용이 진실에 부합하지 않는 보증서나 확인서를 뜻하는 것인바, 위특조법이 부동산의 사실상 양수인에 대하여 그 권리 변동 과정과 일치하지 않는 등기를 허용하는 것임에 비추어 보증서나 확인서상의 매도인 명이나 매수일자의 기재가 실제와 달리 되어 있거나 보증서에 구체적 권리 변동 사유의 기재가 생략되고 현재의 권리 상태에 대해서만 기재되어 있다 하더라도 그것만으로는 바로 그 등기의 적법추정력이 깨어진다고 할 수 없고, 다만 그 밖의 자료에 의하여 그 실체적 기재 내용이 진실이 아님을 의심할 만큼 증거가 된 때에는 그 등기의 추정력은 깨어진다고 보아야 한다(대법원 2000. 10. 27. 선고 2000다33775 판결 등 참조).

위 법리에 의거 이 사건을 살피건대, 갑 제4, 5, 6호증(가지번호 포함), 증인 P의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정, 즉 ① 피고 종중 명의의 소유권이전등기와 관련하여 작성되고 확인서발급시 첨부된 보증서에는 피고 종중이 분할 전 토지들을 공유자 4인으로부터 1971.

4. 5. 위토로 매수하였다고 기재되어있으나, 피고 종중 스스로 D의 아버지인 W이 주도하여 피고 종중이 위 토지들을 매수하여 위 4인에게 명의신탁하였다가 이를 해지하여 피고 종중 명의로 회복하는데 편의 상 특조법에 의한 소유권이전등기를 한 것이라고 주장하여, 위 보증서상의 권리 변동의 원인이 실체에 부합하지 않는다는 것을 자인하고 있는 점(2017. 12. 18.자 준비서면제2쪽 참조), ② 보증인 중 하나로 위 보증서를 작성한 P도 C이 자신이 모두 책임지겠다며 도장만 찍어달라고 요구하여 위 토지들이 C 소유라고 생각하고 보증서에 날인을 해 준 것이며, 공유자 4인으로부터 피고 종중이 매수하였다는 내용은 모르며 피고 종중의 존재조차 알지 못한다고 증언한 점 등을 종합할 때, 이 사건 토지들에 관한 피고종중 명의의 소유권이전등기는 권리 변동의 원인에 관한 실체적 기재 내용이 진실에 부합하지 않는 보증서에 기초하여 마친 것이므로, 무효라 할 것이다. 따라서 피고 종중은 공유자로서 보존행위로 이 사건 토지들에 관한 피고 종중 명의의 각 소유권이전등기의 말소를 구하는 원고의 청구에 응할 책임이 있다.

이에 피고 종중은 분할 전 토지들은 W이 강원도 홍천군에 정착한 X파 Y의 후손으로 구성된 종중의 산을 관리하기 위한 시제답용으로 구입한 것이라는 점을 전제로, 보증서에 기재된 취득원인이 사실과 다르더라도 특조법에 의한 등기를 마칠 수 없음이 명백하거나 그 주장하는 내용이 구체성이 전혀 없다든지 그 자체로 허구임이 명백한 경우 등 특별한 사정이 없는 한 특별조치법에 따라 마쳐진 등기의 추정력이 깨어진다고 볼 수 없다고 주장하나, 을 제2호증(토지 및 가옥매매계약서)으로는 D이 분할 전토지들을 매수하였다는 것을 알 수 있을 뿐이고, 오히려 갑 제8호증의1(정관), 위 호증의2(회의록), 위 호증의3(등록번호부여신청서)에 의하면 피고 종중은 Y의 후손들이 아닌 X파 37세손(C)의 후손, 즉 피고 종중의 대표자인 C의 후손으로 구성되도록 정관 제5조에 규정하였고, 그에 따른 회의도 원고 등이 배제된 상태에서 C의 후손들로만 진행되었던 점이 인정되고, 피고 종중이 등록된 경위를 볼 때 특조법이 시행되던 시기에 피고 종중이 실제로 존재하거나 활동하였는지조차 의심스러운 사정을 종합할 때, 피고종중의 위 주장은 이유 없다.

피고 종중은 이 사건 토지들에 관한 자신 명의의 소유권이전등기들이 실체관계에 부합하여 유효하다는 주장도 하나, 위에서 살펴본 바와 같이 피고 종중은 자신이 주장하는 'Z종중'의 실체와 전혀 다른 C의 후손으로 구성된 종중인 점, 위 소유권이전등기가 마쳐진 후 이 사건 소가 제기되기

전까지 약 20년이 넘는 기간 동안 피고 종중의 명칭, 정관 등을 'Z종중'에 맞게 개정하려는 움직임이 전혀 없어 실질과 다르게 법무사의 착오로 명칭과 정관이 정해졌다는 피고 주장도 믿기 어려워, 더 나아가 살펴볼 필요 없이 피고 종중의 위 주장도 받아들일 수 없다.

다. 피고 종중의 점유취득시효 또는 등기부취득시효 주장에 대한 판단

이에 피고 종중은 현재까지 AA 또는 그의 아들 AB에게 선산과 분묘를 관리하게하고 분할 전 토지들을 경작하도록 하고 시제 준비를 하도록 하는 등 이 사건 토지들을 1995. 2. 20.

소유권이전등기가 경료된 이후 소유의 의사로 평온, 공연하게 20년 이상 점유하고 있으므로, 2005. 2. 20. 등기부취득시효, 2015. 2. 20. 점유취득시효가 완성되었다고 주장한다.

살피건대 무효인 소유권이전등기에 터잡아 등기부취득시효를 주장할 수 없으며, 피고 종중의 이 사건 토지들에 관한 점유 사실을 인정한다 하더라도 이는 위에서 살펴본 바와 같이 점유 개시 당시에 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건이 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 타인 소유의 부동산을 점유한 것으로 자주점유의 추정이 깨어지는 무단점유라 할 것이므로(대법원 1998. 8. 21. 선고 98다1607, 1614 판결 참조), 더 나아가 살펴볼 필요 없이 피고 종중의 위 주장역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 허경무

별 지 목 록

1. 강원도 홍천군 전 208㎡
2. 강원도 홍천군 전 829㎡
3. 강원도 홍천군 전 628㎡
4. 강원도 홍천군 전 7322㎡
5. 강원도 홍천군 대 344㎡
6. 강원도 홍천군 전 4226㎡
7. 강원도 홍천군 대 248㎡

1) 갑 제2호증의 4, 5, 6(각 폐쇄등기부등본)과 갑 제3호증의 4, 5, 6(등기부등본)에는 K, L, M에 관한 위 공유자 4인의 소유권이 전일이 1969. 11. 29.로 기재되어 있으나, 모번지인 분할 전 G토지의 소유권이전일은 1961. 11. 29.로 기재되어 있고 그 접수번호까지 동일한 점을 고려할 때,

이기하면서 '1961.'을 '1969'로 잘못 기재한 것으로 보인다.

2) 최초 면적은 1,395m²로 등기부에 기재되었으나, 2005. 2. 23. 착오를 이유로 4,612m²로
정정되었다.